

MIKKELIN KAUPUNKI
tekninen toimi / kaupunkisuunnittelu
PL 278, 50101 Mikkeli
Minna Frosti
puh. 040 129 4250
e-mail: etunimi.sukunimi@mikkeli.fi



Heimarin ranta-asemakaava

VIREILLE TULOSTA ILMOITETTU	8.2.2022
KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT	
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT ALUSTAVASTI	
NÄHTÄVILLÄ	
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT	
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT	
LAINVOIMAINEN	



Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Luettelo selostukseen liiteasiakirjoista	1
2	TIIVISTELMÄ	1
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	1
2.2	Ranta-asemakaava	1
3	PERUSTIEDOT	3
3.1	Suunnittelutilanne	3
3.1.1	Maakuntakaava	3
3.1.2	Yleiskaava	4
3.1.3	Asemakaavat	5
3.1.4	Rakennusjärjestys	5
3.1.5	Viitesuunnitelma	6
4	SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE	6
4.1	Alueen yleiskuvaus	6
4.2	Rakennettu ympäristö	6
4.3	Luonto ja luonnonympäristö	10
4.4	Maisema	13
4.5	Kulttuuriympäristö	15
4.6	Maanomistus	16
4.7	Liikenne	16
4.8	Palvelut ja työpaikat	16
4.9	Tekninen huolto	16
4.10	Yhdyskuntarakenne	17
5	SUUNNITTELUN VAIHEET	17
5.1	Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve	17
5.2	Osallistuminen ja yhteistyö	18
5.2.1	Osalliset	18
5.2.2	Vireilletulo	18
5.2.3	Osallisten kuuleminen	18
5.2.4	Viranomaisyhteistyö	18
5.3	Tavoitteet	19
6	RANTAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT	19
6.1	Kaavan rakenne	19
6.2	Mitoitus	20
6.3	Aluevaraukset	20

6.3.1	Matkailupalveluiden alueet	20
6.3.2	Virkistysalueet	25
6.3.3	Muut alueet	26
6.3.4	Kunnallistekniikka	26
7	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	27
7.1	Yleistä	27
7.2	Valtakunnallisten suunnittelutavoitteiden toteutuminen	27
7.2.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	27
7.2.2	Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu	28
7.2.3	Tehokas liikennejärjestelmä	28
7.2.4	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	28
7.2.5	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	28
7.2.6	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	28
7.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	28
7.4	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuurimaisemaan	29
7.5	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	30
7.6	Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen	30
7.7	Vaikutukset luonnonmaisemaan	30
7.8	Taloudelliset vaikutukset	33
7.9	Sosiaaliset vaikutukset	34
7.10	Vaikutukset kulttuuriperintöön	34
8	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	34
9	TOTEUTTAMINEN	35

Liitteet

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - Liite 2: Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio
 - Liite 3: Viitesuunnitelma, Heimari maankäyttö ja konsepti 2.11.2021 (e&j arkkitehdit)
 - Liite 4: Luonnosvaiheen palaute sekä vastine
 - Liite 5: Ehdotusvaiheen palaute ja vastine (liitetään myöhemmin)
-

11.8.2022

Heimarin ranta-asemakaava

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Ranta-asemakaava koskee tiloja 491-533-2-59 (osa), 491-533-2-19 ja 491-533-2-36 sekä osaa vesialueesta 491-533-876-1.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Mikkelin kaupungissa, Ristiinan Laitialassa Ukonveden rannalla, valtatie 13:n itäpuolella.

1.3 Luettelo selostukseen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Luonnosvaiheen palaute sekä vastine (liitetään myöhemmin)
3. Ehdotusvaiheen palaute sekä vastine (liitetään myöhemmin)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 11.6.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja luonnosaineisto ovat olleet nähtävillä 8.2.2022 - 11.3.2022.

Täydennetään prosessin edetessä

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä pp.kk.202X - pp.kk.202X.

2.2 Ranta-asemakaava

Suunnittelukohde sijaitsee Mikkelin kaupungissa, Ristiinassa Laitialan kylässä. Kaava-alue sijoittuu Ukonveden rannalle, valtatie 13 itäpuolelle. Ranta-asemakaava koskee tiloja 491-533-2-59 (osa), 491-533-2-19 ja 491-533-2-36 sekä osaa vesialueesta 491-533-876-1.

Alueen likimääräinen sijainti ilmenee alla olevasta kuvasta (kuva1). Kuvassa 2 suunnittelualue on osoitettu suunnittelualueen alustava rajaus punaisella katko-viivalla.

11.8.2022



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti punaisella ympyrällä. Pohjakartta, paikkatietoikkuna.fi.



Kuva 2. Suunnittelualan likimääräinen rajausta punaisella katkoviivalla. Pohjakartta MML ortokuva.

11.8.2022

Kaavoitettava maa-alue on yksityisessä omistuksessa sekä vesialue osakaskunnan omistuksessa. Osakaskunnalta on lupa vesialueen kaavoittamiseen.

Tarkoituksena on kehittää alueelle luontoa ja järviympäristöä hyödyntävä matkailukonsepti, jossa hotelliasuminen, sekä pidempiaikainen loma-asuminen, yhdistyvät laadukkaaksi palveluksi.

3 PERUSTIEDOT

3.1 Suunnittelutilanne

3.1.1 Maakuntakaava

Etelä-Savon maakuntakaavassa (vahvistettu 4.10.2010) osa suunnittelualueesta sijoittuu osittain kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävälle alueelle (Puuskansaari-Laitiala).



Kuva 3. Ote maakuntakaavasta



ma kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävä alue:

Osa-alueen erityisominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Aluen yksittäiset arvokohteet on lueteltu ja esitetty kohdeluettelossa.

Suunnittelumääräys:

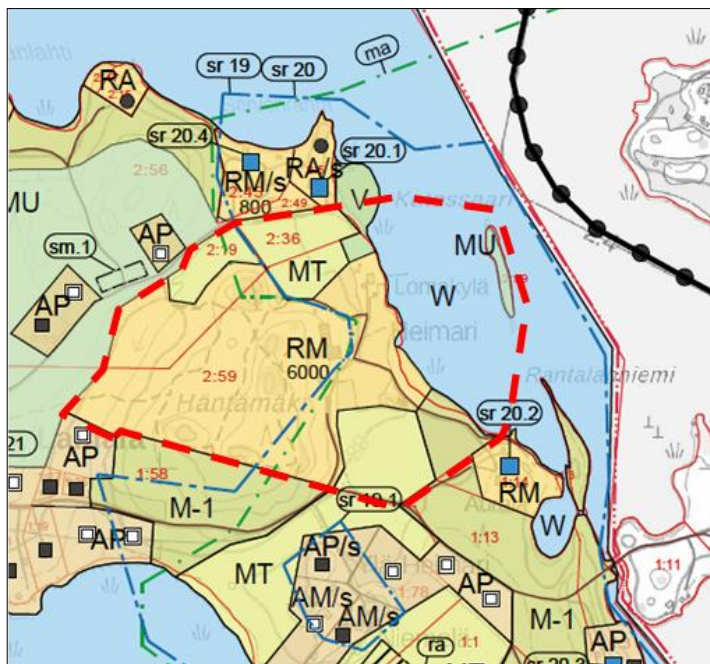
Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, puistot tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava määräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöiden, kokonaisuuden ja ominaislaadun säilyttämiseksi. Ympäristöön

11.8.2022

merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

3.1.2 Yleiskaava

Ristiinan kirkonkylän seudun kyläalueiden yleiskaavassa (hyväksytty KVALT 7.12.2020, voimaantulo KH 10.5.2021) suunnittelualueelle on osoitettu matkailupalvelujen alue (RM, rakennusoikeus 6000 k-m²), maisemallisesti arvokas peltoalue (MT), virkistysalue (V), maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-1), maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta (MU), kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävä alue (ma) sekä suojeltavat rakennukset tai rakennusryhmät Laitialan kylämaisema (sr 19) ja Laitialan kylän kesähuvilat (sr 20).



Kuva 4. Ote yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen raja on merkitty punaisella katkoviivalla.

RM Matkailupalveluiden alue

Alueelle saa sijoittaa matkailua sekä siihen liittyvää toimintaa varten tarpeellisia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita. Alueen matkailupalvelukäyttöön tarkoitettujen rakennusten kuten majoitus- ja ravintolapalvelujen sekä kokoontumistilojen rakennusoikeus on yhteensä 500 k-m², ellei kaavakartalla ole toisin osoitettu. Talarakennuksia voi olla tämän rakennusoikeuden lisäksi. Olemassa olevia rakennuksia ja rakenteita saadaan tällöinkin peruskorjata sekä rakentaa niiden tilalle uusia.

MT Maisemallisesti arvokas peltoalue

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja sillä sijaitsee maisemallisesti arvokas peltoaukea. Alue on pyrittävä säilyttämään viljelyskäytössä avoimena maisematilana. Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuun ottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

11.8.2022

Sijoitettaessa rakennuksia metsän ja pellon vaihtumisvyöhykkeelle on pidettävä huoli siitä, että maisemallisesti arvokas metsänreuna säilyy ehyenä.

M-1 *Maa- ja metsätalousvaltainen alue*

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueen rakennusoikeus on siirretty AP, AT, AM, RA ja RM alueille. Alueen metsänkäsittelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevia valtakunnallisia Metsäkeskus Tapion ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia.

MU *Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta*

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuun ottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia. Rantametsiä ja lakialueita tulee käsitellä Metsäkeskus Tapion metsänhoitosuositusten mukaisesti ja siten, että kiinnitetään erityistä huomiota maiseman luonnonmukaisuuteen ja asutuksen läheisyyteen.

V *Virkistysalue*

Alueelle saa sijoittaa yleiseen ulkoilu- ja retkeilykäyttöön liittyviä reittejä, pienehköjä rakennuksia ja rakennelmia.

ma *Kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimien kannalta maakunnallisesti merkittävä alue*

Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, puistot tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava määräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöiden, kokonaisuuden ja ominaislaadun säilyttämiseksi. Ympäristöön merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

sr x *Paikallisesti tai maakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen rakennus tai kohde*

Rakennusta tai rakennusryhmää sekä sen ympäristöä ei saa purkaa MRL 127.1 § perusteella eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen tai sen ympäristön historiallista tai rakennustaiteellista arvoa.

Uudisrakentamista ei saa osoittaa liian lähelle suojelukohteita ja uudisrakentamisen on sopeuduttava suojeltavaan rakennuskantaan, maisemaan sekä kylärakenteeseen ja -kuvaan. Kohteeseen merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta. Numero x viittaa kaavaselostuksen numerointiin.

3.1.3 Asemakaavat

Alueella ei ole voimassa olevia asema- tai ranta-asemakaavoja.

3.1.4 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Mikkelin kaupunginvaltuustossa 22.5.2017 § 43 ja se on tullut voimaan 1.7.2017.

11.8.2022

3.1.5 Viitesuunnitelma

Maanomistajan toimeksiannosta Heimarin alueesta on laadittu maankäytön viitesuunnitelma e & j arkkitehtien toimesta. Suunnitelman ovat laatineet arkkitehdit Emmi Keskisarja ja Janne Teräsvirta. Suunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä.

4 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

4.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alueen laajuus on noin 31,2 ha, josta vesialuetta on 7,2 ha.

Suunnittelualueella sijaitsee Hotelli Heimari pihapiireineen. Hotellin lähiympäristössä on myös pelto- ja metsäalueita. Suunnittelualueeseen kuuluu myös pieni ja kapea Katossaari hotellin ranta-alueen edustalla sekä saaren ja mantereen välinen vesialue.



Kuva 5: Suunnittelualueen avointa ranta-aluetta (@ Harri Sjögren).

4.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on hotellirakennus, rantasauna sekä talousrakennuksia. Hotelli ja talousrakennukset sijoittuvat avoimen viheralueen ja peltoalueen sekä metsän rajapintaan. Rantasauna sijoittuu puistomaiselle alueelle rannan tuntumaan. Suunnittelualueen ympäristössä on asuntoja sekä loma-asuntoja.

Hotellirakennus on alun perin valmistunut vuonna 1973. Rakennusta on laajennettu ruokasalilla ja yläsiivellä vuonna 1981.

11.8.2022



Kuvat 6.1.-3: Hotellirakennus.

11.8.2022



Kuvat 7.1 ja 2: Rantasauna talousrakennuksineen.

Rantasauna on alueen viimeisempiä rakennettuja rakennuksia. Se on valmistunut vuonna 1983.

11.8.2022



Kuva 8: Kerhola

Kerhola edustaa lomarakentamisen vanhinta rakennuskantaa. Rakennus on valmistunut vuonna 1966.

Loput rakennukset ovat alueella olleen vanhan tilan talousrakennuksia.



11.8.2022



Kuvat 9.1 ja 2: Hotellin ympäristön talousrakennuksia.

Suunnittelualueen ympäristöön sijoittuu vanhaa yleiskaavassa suojeltua huvila-asutusta. Suojellut kohteet ovat Aurala, Sarvenranta ja Sarviniemi. Ensimmäinen sijoittuu suunnittelualueen eteläpuolelle ja jälkimäiset kaksi pohjoispuolelle.

Aurala ja Sarviniemi ovat 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun huvila-asutusta. Aurala on jugendia ja Sarviniemi nikkarityyliä. Sarvenranta on vanha hirsinen maalaistalo, joka on toiminut pitkään Sotainvalidien Veljesliiton lomakotina.

4.3 Luonto ja luonnonympäristö

Luontoselvityksen on laatinut FK Jari Kärkkäinen. Maastokäynti on tehty 30.8.2021. Luontoselvitystä on tarkennettu Jari Kärkkäisen toimesta 16.5.2022, jolloin alueella käytiin tarkkailemassa viitasammakoiden mahdollista esiintymistä. Merkkejä viitasammakosta ei löydetty.

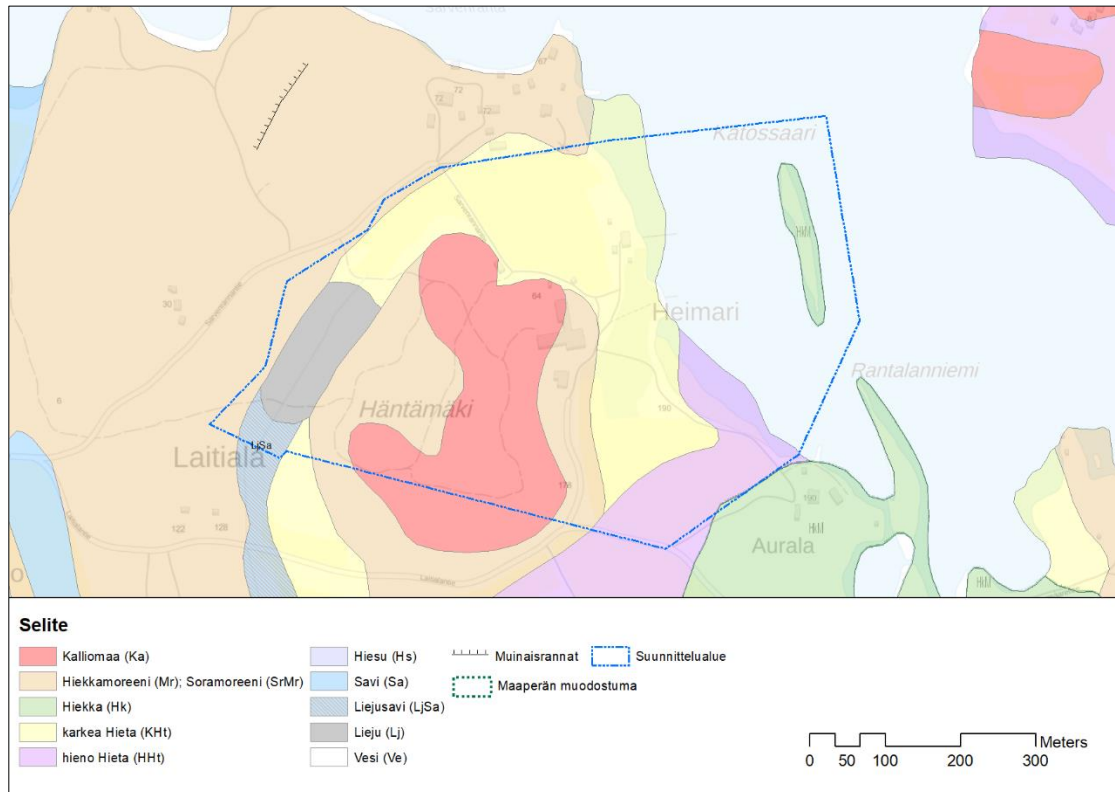
Häntämäellä maaperä on kalliomaata (Ka) ja hiekka- ja sora-moreenia (Mr-SrMr). Muualla maaperä on hienoa ja karkeaa hietaa (HHT-KHT), liejusavea (LjSa) sekä liejua (Lj). Katossaari on jäätikköjokimuodostuma, missä maaperä on hiekkavaltaisen (Hk). Heimarin matkailualue rajautuu Vuoksen vesistöön kuuluvaan Ukonveteen (04.151.1.001), jonka ekologinen tila on luokassa hyvä.

Suunnittelualueetta luonnehtivat kuivahkon kankaan männiköt, tuoreen kankaan kuusikot ja taimikot. Lisäksi Häntämäellä kalliopaljastumilla on kuivaa kanervavaltaista mäntykangasta ja Häntämäen pohjoisosan kalliomäkeä reunustavalla tuoreen kankaan kuusikossa on vähäisesti lehtomaisen kangasta. Katossaarella kasvillisuus on karua, kuivahkoa kangasta, joka on osin kulunutta. Puusto on vanhaa ja mäntyvaltaista.

Häntämäen luodepuolella on suurruohovaltainen lehtokuvio, missä valtapuuna on koivu. Tämä kuvio on suunnittelualueella ainoa luonnonarvoja sisältävä kuvio. Kasvillisuus on kulttuurivaikutteista ja vielä 1960-luvulla koivikko oli peltona, jonka takia kohteella on mm. suurruohoniittykasvillisuutta. Kasvillisuutta luonnehtivat mesiangervo, vadelma, käenkaali, oravanmarja, syyläjuuri, puna-ailakki,

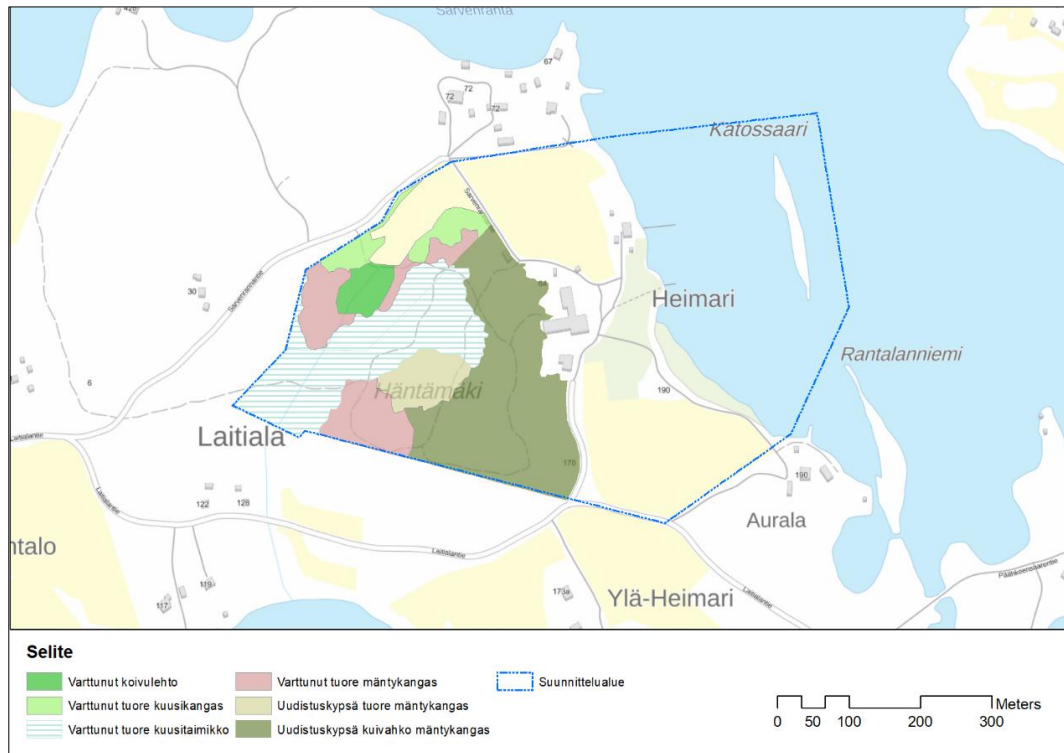
11.8.2022

nurmilauha, vuohenputki, kiiltopaju, hiirenporras, metsäalvejuuri, huopaohdake, korpikastikka ja ojakellukka. Puusto on eri-ikäistä lehtipuustoa, ylispuuna koivu. Koivikon poikki menee perattu oja, joka jatkuu taimikon kautta Laitilanlahdelle. Koivikossa pohjavesitaso on lähellä maanpintaa ja se ilmenee juurikosteutena. Kuviolla on vanha vedenottoaivo ja sitä suojaava rakennus. Lehto ei ole edustava.



Kuva 10: Suunnittelualueen maaperä.

11.8.2022



Kuva 11: Metsäkasvillisuus.

Rannat ovat pitkälti muokattua hiekkarantaa, mutta laiturin pohjoispuolella on tiheä ruovikko. Vesi- ja rantakasvisto keskittyy hoidetun rannan ulkopuolelle. Ruovikkoa on myös Katossaarella kapeasti saaren päissä. Muuten saaren rantaan kiertyä viiltosaravaltainen kasvillisuus. Heimarin edustalta kelluslehtisistä tavataan vesitatarta ja vähän ulpukkaa.

Alueelta ei ole tiedossa tai havaittu uhanalaisia tai huomionarvoisia lajeja.



Kuva 12: Häntämäellä vallitsevana ovat kuivahkon kankaan männiköt.

11.8.2022



Kuva 13: Häntämäen luodepuolella on vanha vedenottamo, jonka ympäristö on rehevää. Kuvassa on vanha vedenottamorakennus.



Kuva 14: Katossaarella on vanhaa puustoa ja kasvillisuus on osin kulunutta.

4.4 Maisema

Kohdan 4.4. teksti ja kuvat e & j arkkitehtien viitesuunnitelmasta.

Heimari sijaitsee Mikkelin eteläpuolella runsaassa Saimaan kulttuuri- ja luonnonympäristössä. Heimari on paikallisesti tunnettu loma- ja virkistyskohde, jonka historia alkaa vuodesta 1923, jolloin Postivirkamiesten liitto hankki entisen puutarhakoulun tontin ja rakennukset lepokodiksi jäsenilleen.

11.8.2022

Vesiliikenne tekee Heimarista alueellisesti näkyvän. Ohi kulkeva laivareitti kytkee Mikkelin muuhun Saimaaseen. Nykyisin Heimari tunnetaan parhaiten kokouspaikana sekä paikallisten veneilijöiden välietappina. Alueella on toiminut hotelli 1970-luvulta lähtien. Lähistöllä on valtakunnallisestikin merkittäviä suojeltuja perinnemaisemia, kuten esim. Kirkkotaipaleen kanava.

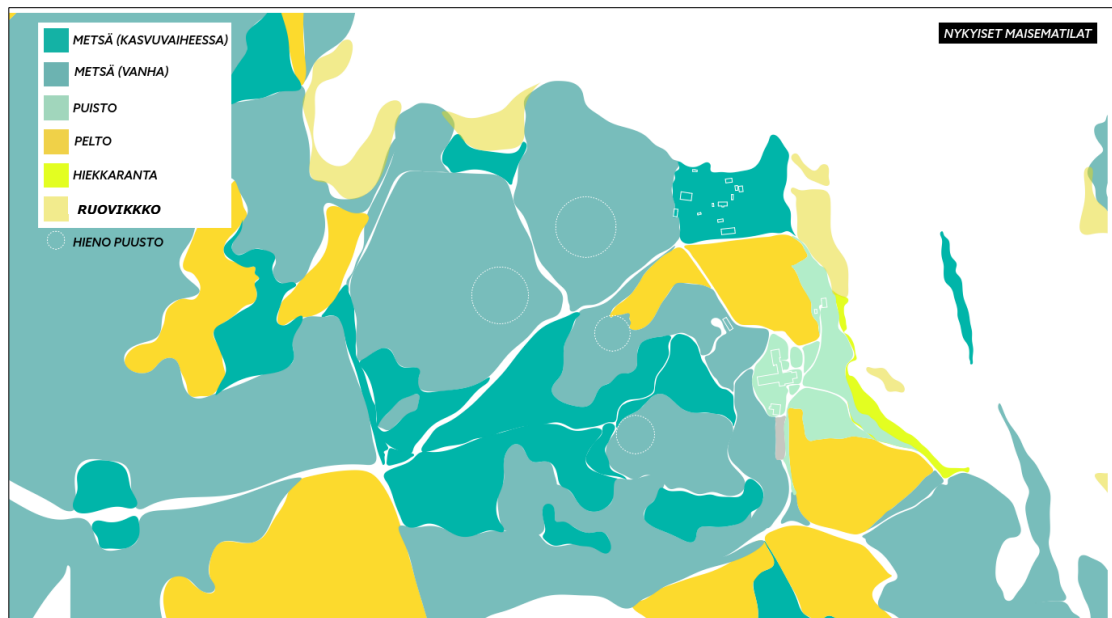
Alueen suurmaisema on sokkeloista järvimaisemaa. Maa-alueet ovat metsien, sekä peltojen ja haja-asutuksen mosaiikkia. Nykyisen Heimarin alue on ollut asutettua ja kultivoitua jo pitkään. Alueella sijaitsee Laitialan kylän väljä kylämaisema ja huvila-asutus.

Hotelli Heimarin edustalla, alueen itälaidassa sijaitseva ranta-alue, on oma alueelta selkeästi erottuva kokonaisuutensa. Puistomaiseksi rakennettu ranta-alue jatkaa pohjois- ja eteläpuolella sijaitsevien peltojen avomaisemaa. Hotellin käytössä olevat alueet muodostuvat nurmialueista polku- ja tieverkostoineen sekä hiekkarannasta.

Muu alue käsittää nykyisellään pääasiassa talousmetsää. Metsäalueilta löytyy muutamia komeita maastonmuotoja, avokallioita sekä tunnistettavia metsämiljöitä. Toisaalta alueella on myös topografisia suvantokohtia sekä pusikkomaisia paikkoja. Koko alueen päätoimintoja ovat virkistys, loma-asuminen, sekä metsätalous ja viljely.

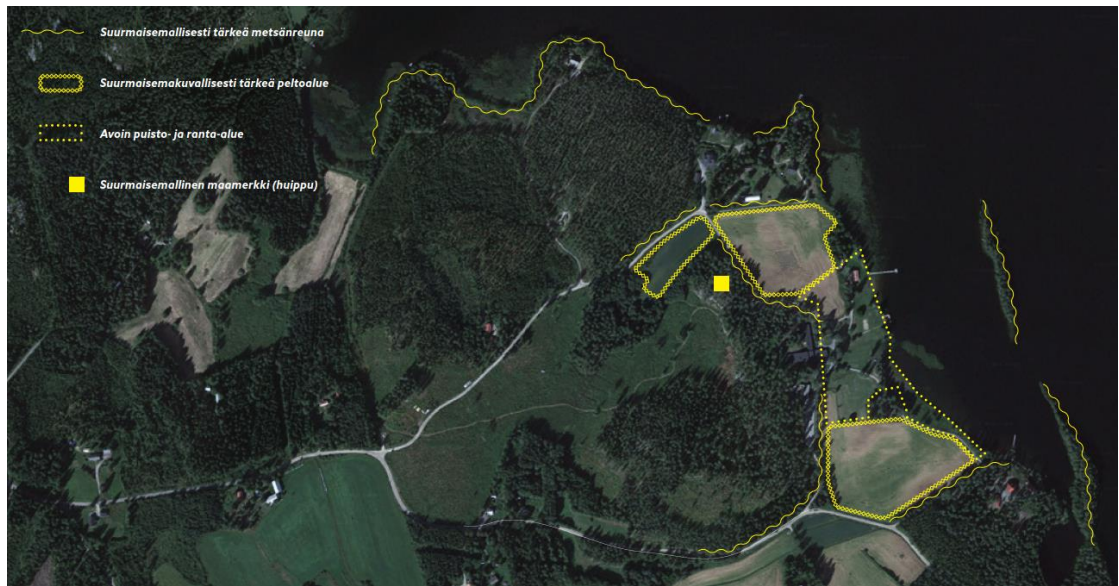
Tärkeimpiä huomioitavia suurmaisemallisia elementtejä ovat kukkuloiden metsäinen siluetti, itäisellä ranta-alueella avomaisema, sekä sitä rajaava metsän ja pelton raja.

Alueen maisematilat ilmenevät oheisesta kuvasta.



Kuva 15: Maisematilat (e & j arkkitehdit oy).

11.8.2022



Kuva 16: Suurmaisemallisia tekijöitä (e & j arkkitehdit oy).



Kuva 17: Paikkoja ja maisemaa määrittäviä tekijöitä (e & j arkkitehdit oy).

4.5 Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen ranta-alue sijoittuu kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävä alue (ma) sekä suojeltavat rakennukset tai rakennusryhmät Laitialan kylämaisema (sr 19) ja Laitialan kylän kesähuvilat (sr 20). Yleiskaavassa suojeltavat rakennukset sijoittuvat suunnittelut pohjois- ja eteläpuolelle.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia arkeologisia kohteita. Lähin kohde on Heimarin muinaisjäännös, joka on kivikautinen asuinpaikka Sarvenrannantien varressa noin 40 m päässä suunnittelualueen rajasta.

11.8.2022

4.6 Maanomistus

Kaava-alueen maa-alue on yksityisessä omistuksessa. Vesialue on osakaskunnan omistuksessa.

4.7 Liikenne

Alueelle kulku tapahtuu Laitilantien yksityistien kautta valtatieltä 13. Suunnittelualueelle on yksityistieyhteys valtatieltä 13. Valtatien liittymässä on väistötila ja oikealle kääntymiskaista etelän suunnasta tultaessa. Matkaa valtatieltä suunnittelualueelle on vajaa 2 km. Valtatien liikennemäärä risteyksen kohdalla on 5185 ajoneuvoa vuorokaudessa vuonna 2021.

Laitilantie on hyväkuntoinen yksityistie, joka palvelee myös suunnittelualan ympäristössä olevia asuin- ja lomarakennuspaikkoja sekä maa- ja metsätaloutta.

Pääsisäänkäynti tapahtuu alueen etelälaidalta Laitilantieltä. Hotellin piha-alueen läpikulku on kielletty, joten suunnittelualan pohjoisosaan kulku tapahtuu Sarvenrannantien kautta.

Asiakkaat tulevat alueelle pääsääntöisesti yksityisautoilla. Alueella on muutamia laituri- ja vierailupaikkoja, joten läheisen Puumala-Mikkeli veneväylän ja suunnittelualan rannan välistä veneliikennettä on myös jonkin verran.

4.8 Palvelut ja työpaikat

Alueella toimii Hotelli Heimari palveluineen. Alueella on myös uimaranta, venelaiturit, valaistu kuntoreitti sekä frisbee-golf rata.

4.9 Tekninen huolto

Alue on liitetty osuuskunnan vesi- ja viemäriverkoston. Löytö-Vitsiälä vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkosto sijoittuminen ilmenee oheisesta kuvasta.

11.8.2022



Kuva 18: Vesi- ja viemäriverkosto.

Aurala-tilalla on suunnittelualan eteläosassa maalämpöputkistoa varten rasite-alue(K31534).

4.10 Yhdyskuntarakenne

Alueen ympäristössä on runsaasti asuin- ja lomarakentamista ja hyvät tie- ja vesiliikenneyhteydet.

5 SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Yleiskaava on lähtenyt vireille maanomistajan taholta. Tavoitteena on kehittää alueesta matkailullisesti vetovoimainen matkailukeskus, muodostaa alueelle uusi identiteetti rakentamalla alueelle uutta majoitusrakentamista vanhaa kunnioittamalla sekä tutkia osin vedenpällisen / kelluvan rakentamisen mahdollisuuksia.

Tarkoituksena on kehittää alueelle luontoa ja järviympäristöä hyödyntävä matkailukonsepti, jossa hotelliasuminen, sekä pidempiaikainen loma-asuminen, yhdistyvät laadukkaaksi palveluksi.

11.8.2022

5.2 Osallistuminen ja yhteistyö

5.2.1 Osalliset

Osallisia ovat

- alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit)
- lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- kaupungin viranomaiset
- Viranomaiset
 - o Etelä-Savon liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY, Pohjois-Savon liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY, Etelä-Savon maakuntaliitto, Savonlinnan museo, Väylävirasto,
- Etelä-Savon Energia Oy,
- Suur-Savon Sähkö Oyj,
- teleoperaattorit
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

5.2.2 Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitettiin samassa yhteydessä, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tullut nähtäville.

5.2.3 Osallisten kuuleminen

Valmisteluaineistosta saatiin 7 mielipidettä. Mielipiteiden perusteella kaavaluonnosta on muutettu mm. siten, että suunnittelualan eteläosan kelluvat villat on poistettu ja kulku pohjoisosan kelluville villoille on siirretty keskeemmälle suunnittelualuetta.

Yhteenveto mielipiteistä ja vastine on kaavaselostuksen liitteenä.

5.2.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitustaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 11.6.2021. Viitesuunnitelmaluonnosta esiteltiin viranomaisille ja kaupungin edustajille 23.9.2021.

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Telia Finland Oy:ltä, Etelä-Savon maakuntaliitolta, Järvi-Suomen Energia Oy:ltä, Etelä-Savon Pelastusviranomaiselta, Pohjois-Savon ja Etelä-Savon ELY-keskuksilta, Väylävirastolta sekä Etelä-Savon alueelliselta vastuumuseolta. Yhteenveto lausunnot ja vastine

Mikkelin kaupungin kanssa neuvoteltiin 20.6.2022 kaavaehdotuksen sisällöstä.

Saatujen lausuntojen ja käydyin neuvottelun perusteella kaavaluonnosta on mm. täydennetty rakentamista ohjaavilla määräyksillä ja kaavaselostusta on täydennetty.

Kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisilta lausunnot. Viranomaisneuvotteluita järjestetään tarvittaessa.

11.8.2022

5.3 Tavoitteet

Tavoitteena on kehittää alueesta matkailullisesti vetovoimainen matkailukeskus, muodostaa alueelle uusi identiteetti rakentamalla alueelle uutta majoitusrakentamista vanhaa kunnioittamalla sekä tutkia osin vedenpäällisen, kelluvan rakentamisen mahdollisuuksia.

Suunnitelman peruslähtökohtana on kehittää ranta-aluetta kaikkia vierailijoita palvelevana alueena sekä rakentaa lisää majoitustiloja metsäalueille ja laajennettavaan hotelliin.

6 RANTAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

6.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta mantereelle 5540 k-m² ja kelluvaa/paaluille perutettuja villoja 6 kpl yhteensä 600 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta on 6140 k-m². Mantereen rakennusoikeudesta on varattu erillisvilloille 1900 k-m², rantaravintolalle ja rantasaunalle molemmille 200 k-m² sekä rantavilloille 260 k-m². Loppu rakennusoikeus on varattu hotellille ja sen laajennukselle sekä tarvittaville talourakennuksille.

Uudisrakentamisen sijoittelu ilmenee oheisesta kuvasta (Suunnitelmassa on osoitettu myös ranta-asemakaavan ulkopuolelle ajateltua rakentamista).

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 31,2 ha.



Kuva 19: Uudisrakentamisen sijoittuminen alueelle (Katossaaren rakennuksia ja eteläosan kelluvista villoista ei toteuteta) (e & j arkkitehdit).

11.8.2022

6.2 Mitoitus

Alla olevasta taulukosta ilmenee aluevarauksineen kaava-alueen pinta-alat ja kerrosalat.

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m ²]	Tehokkuus[e]
Katu.	0,899	0	0
RM-1	4,7677	3640	0,08
RM-2	6,6792	1900	0,03
VL-1	3,5858	0	0
VL-2	2,1731	0	0
VL-3	0,309	0	0
VL-4	5,5902	0	0
W	7,1862	600	0,01
Kaikki	31,1901	6140	0,02

6.3 Aluevaraukset

6.3.1 Matkailupalveluiden alueet

RM-1

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa matkailua, ravintolatoimintaa, kokoustoimintaa ja majoitusta palvelevia rakennuksia ja rakenteita sekä näihin liittyviä talousrakennuksia. Ranta-alueen rakennusten on suositeltavaa olla materiaaliiltaan ja väriykseltään yhteneväisiä.

Heimarin hotelli sekä hotellin ja rannan välinen alue on osoitettu yhdeksi rakennuspaikaksi voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Rantasaunaa ja sen laajentamista varten on varattu 200 k-m². Uudelle rantaravintolalle on myös varattu 200 k-m² aivan rantaan. Rannan läheisyyteen on osoitettu 260 k-m² rakennusala (rm) villojen rakentamiselle. Alueella on ollut vanhastaan rakentamista ja ne sijoittuvat osin peitteiselle alueelle.

Hotelli Heimarin laajennus muodostuu omilla sisäänkäynneillä varustetuista yöpymisyksiköistä. Uudistettu lasiterassi avautuu nykyistä tehokkaammin ulospäin mahdollistaen toimimisen esim. ulkokonserttien lavana. Kerhola, uudistettava saapumiskatos ja linjattu ajoyhteys muodostavat uuden sisäänkäyntialueen.

11.8.2022



Kuva 20: Hotellin ja Kerholan laajennus (e & j arkkitehdit).

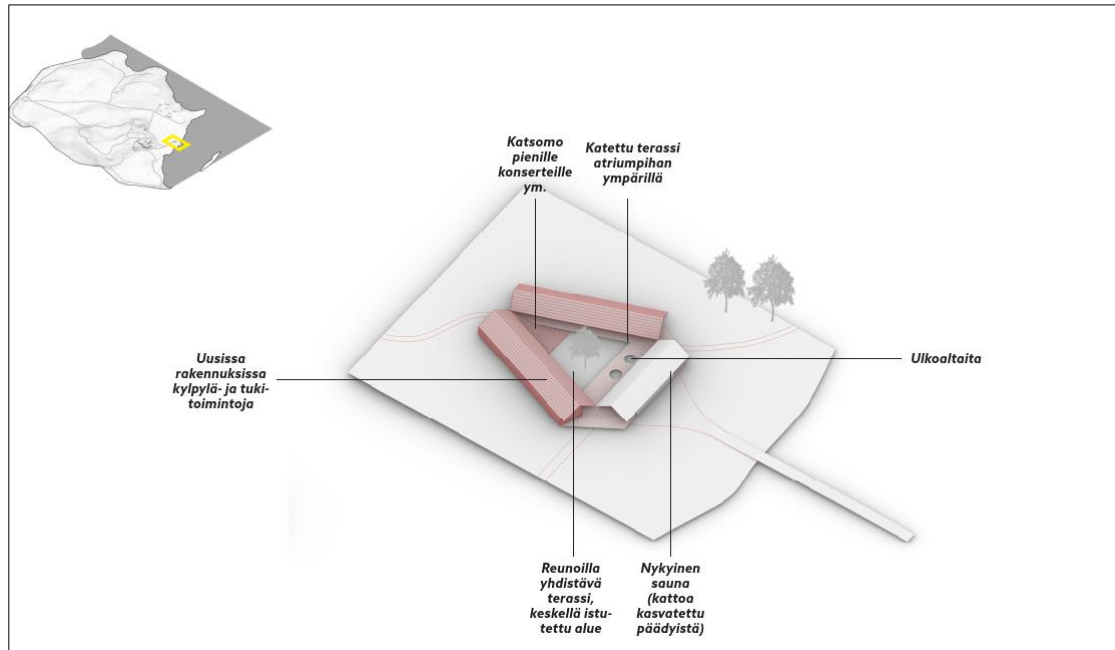
Rantaravintolaan (ra) integroidaan ravintola, venelaituri, välinevuokrausta, pukukoppeja, ym. toimintoja. Ravintola muuttuu yhtenä luuppina laiturista rakennukseksi ja terassista katokseksi. Rakennuksen päällä kulkevaa reittiä voi nousta kesät talvet tutkimaan järvimaisemaa.



Kuva 21: Havainnekuva rantaravintolasta (e & j arkkitehdit oy).

Sauna- ja kylpylätoimintaa(rs) laajennetaan käyttämällä osin vanhoja rakennuksia (voidaan siirtää), ja osin uusia. Tunnelmallinen sisäpiha yhdistää rakennukset kokonaisuudeksi. Rakennusten räystäät yhdistyvät kokonaisuudeksi ottaen toisiinsa kevyesti kiinni kädestä.

11.8.2022



Kuva 22: Havainnekuva saunasta (e & j arkkitehdit).

RM-2

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa matkailua palvelevia yksittäisiä tai kytkettyjä majoitusrakennuksia yhteensä korkeintaan 21 kpl ja niitä palvelevia talous- ja huoltorakennuksia sekä rakenteita.

Rakennuksen tulee sijoittaa siten, että vältetään tarpeetonta maanpinnan muokkausta.

Rakentamisen ulkopuoliset alueet tulee säilyttää luonteeltaan luonnontilaisena ja peitteellisinä.

Aluetta ei saa lohkoa erillisiksi rakennuspaikoiksi.

Hotellin etelä- ja länsipuolelle on mahdollista rakentaa villoja, jotka ovat paikkaan sidottuja mutta kuitenkin yksilöllisesti eroavia materiaali- ja muotoiluratkaisuiltaan. Kaavaratkaisu mahdollistaa 21 villan rakentamisen. Villoja ei saa erottaa omiksi rakennuspaikoikseen.

Villoja rakennettaessa maapohjan muokkaamista tulee mahdollisuuksien mukaan välttää. Villoille kulku tapahtuu hotellin vastaanoton kautta oman auton jäädessä parkkiin. Yleismääräyksissä on huomioitu se, että rakennettaessa maastona tulee pyrkiä muokkaamaan mahdollisimman vähän.

11.8.2022



Kuva 23: Havainnekuva villoista (e & j arkkitehdit).

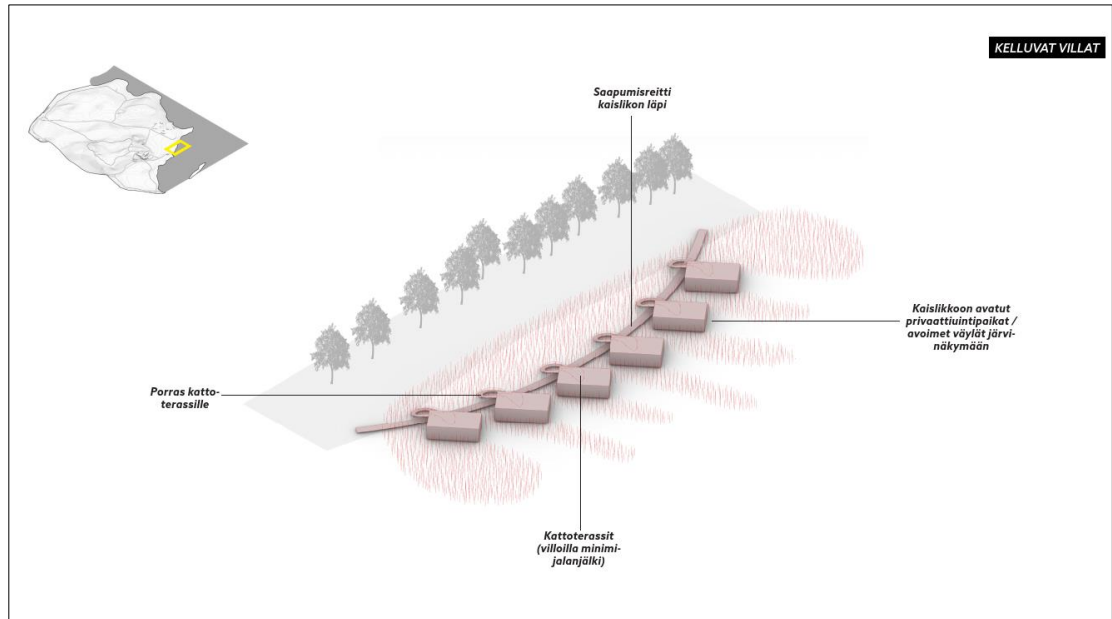
w-ra

Alueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia tai paalujen päälle sijoitettavia loma-asuntoja. Rantaviivan pengertäminen on sallittua. Asuntojen lukumäärä saa olla korkeintaan 6 kpl. Alueen järviruokakasvustoa tulee säästää suojavyöhykkeeksi loma-asuntojen väliin ja alueen reunoille.

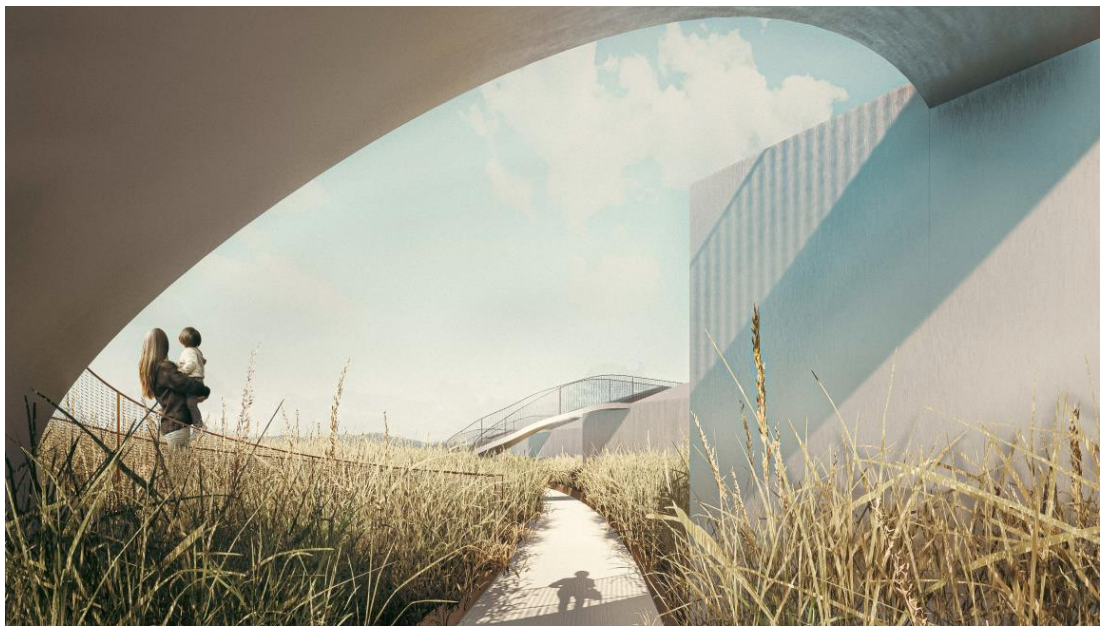
Ranta-alueen pohjoisosan edustalle vesialueelle on osoitettu alueet yhteensä kellovalle tai paaluille sijoittuvalle loma-asunnoille(villoille). Alueiden rakennusoikeus on 600 k-m². alue on tarkoitus toteuttaa siten, että alueen ruovikkoa säilytetään mahdollisimman paljon, jotta kunkin villan yksityisyys säilyisi. Ruovikkoa on tarkoitus niittää/ruopata siten, että villoilta avautuu vesialue järvelle. Kulku villoille tapahtuu paalujen päälle rakennettuja kapeahkoja laitureita pitkin. Maisemallista vaikutusta on vähennetty määräyksellä, joka edellyttää tiheän järviruokakasvuston säästämistä.

Rakennukset / alukset on yhdistettävä keskitettyyn vesihuoltoverkkoon.

11.8.2022



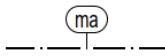
Kuva 24: Periaatekuva kelluvista villoista (e & j arkkitehdit)



Kuva 25: Havainnekuva kelluvista villoista (e & j arkkitehdit)

Yleiskaavan mukainen maakunnallisesti arvokas maisema-alue, joka käsittää suunnittelualueen ranta-alueen avoimien peltoalueineen sekä osin peltojen taustalla olevan metsän reunaa, on osoitettu ma-merkinnällä. Merkinnällä ohjataan toteutussuunnittelua sekä veloitetaan pyytämään lausunto museoviranomaiselta. Osa-alue merkintä kohdistuu RM-1 alueeseen sekä VL- ja W-alueisiin, minne on osoitettu rakentamista.

11.8.2022



Maisemallisesti arvokas alue.

Alueen käytön ja rakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot. Rakennettaessa on huomioitava, että uudisrakentaminen sopeutuu maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöihin ja niiden muodostamaan kokonaisuuteen ja edesauttaa alueen ominaislaadun säilyttämisestä. Ympäristöön merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä on pyydetty lausunto museoviranomaiselta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida rakennusten väriyksen sopeutuminen rantamaisemaan.

6.3.2 Virkistysalueet



Lähivirkistysalue.

Alueelle saa sijoittaa urheilutoimintaa palvelevia kenttiä ja rakenteita. Peltoalue tulee säilyttää avoimena ja ensisijaisesti viljeltyä.



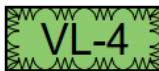
Lähivirkistysalue.

Peltoalue tulee säilyttää avoimena.



Lähivirkistysalue.

Alueelle saa sijoittaa nuotiopaikan ja sitä palvelevan laavun.



Lähivirkistysalue.

Alueelle saa sijoittaa ulkoilureittejä sekä näköalatornin ja siihen liittyviä rakenteita.

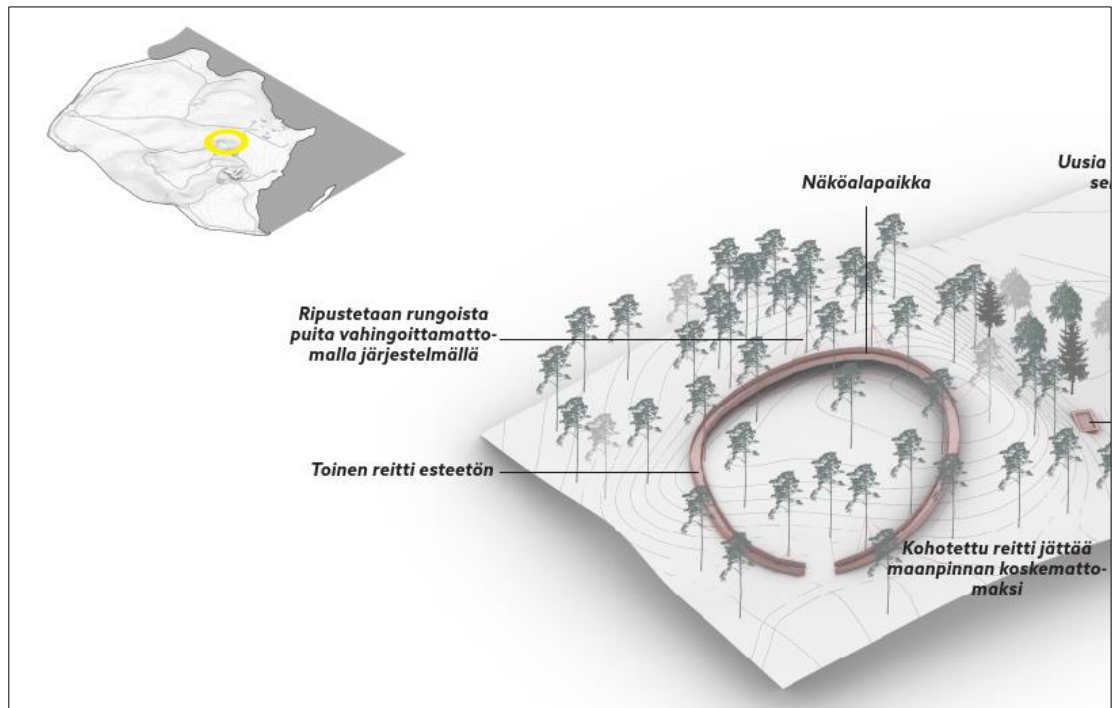
Suunnittelualan kaakkoisosaa on osoitettu VL-1 alueeksi. Alueelle on suunniteltu pelikenttiä ja pysäköintipaikka. Ranta toimii uimarantana, mikä on myös huomioitu kaavaratkaisussa.

Hotellin pohjoispuoleinen peltoalue on VL-2 kaavamerkinnän määräyksellä esitetty säilytettäväksi avoimena peltoalueena.

Katossaaren on esitetty sijoitettavaksi nuotiopaikka ja laavu. Saarella on tällä hetkellä nuotiopaikka ja huonokuntoinen katos.

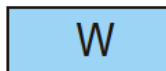
VL-4 alueeksi on osoitettu suunnittelualan luoteisosaa. Alueen korkeimmalle kohdalle on mahdollista rakentaa näköalatorni (n).

11.8.2022



Kuva 26: Näköalareitin/-paikan periaate (e & j arkkitehdit).

6.3.3 Muut alueet



Vesialue.

Osakaskunnan omistuksessa oleva vesialue on nykyisen tilanteen mukaisesti osoitettu vesialueeksi. Rannalla olevien laitureiden ja uuden rantaravintolan edustan vesialueelle on osoitettu alueen osat (w-1), joille saa sijoittaa laitureita ja muita veneilyä palvelevia rakenteita.

6.3.4 Kunnallistekniikka

Alueelle tulo tapahtuu jatkossakin Laitialantien kautta etelästä. Myös Sarvenrannantien kautta voi saapua alueelle sekä kelluville villoille. Villoille kulku on tarkoitus tapahtua jalan sekä esim. golfkärryllä tai vastaavalla kulkuneuvolla Hotellin vastaanotosta. Autot on tarkoitus keskittää pysäköintialueille. Oheisesta kuvasta ilmenee suunniteltu liikennejärjestelmä kuitenkin sillä erolla, että pohjoisrajan pysäköintialuetta ei ole osoitettu kaavassa eikä sitä toteuteta. Myös kelluville villoille on osoitettu ajoyhteys sekä pysäköintipaikka keskempää suunnittelualuetta.

Tiestön rakentamisesta ja sijoittelusta on annettu määräys maastonmuotojen huomioimiseksi ja tarpeettomien leikkausten ja pengerrysten välttämiseksi.

Eteläosan pysäköintialue on osoitettu yleiskaavan M-alueelle. Pohjoisosan kelluvia villoja palveleva pysäköintialue on peltoalueen reunassa olevan tien vieressä. Muut alueet sijoittuvat yleiskaavan RM-alueelle.

11.8.2022



Kuva 27: Liikenteen ja pysäköinnin periaate, punaisella kadut, oranssilla huolto-
reitit ja vihreällä jalankulku (e & j arkkitehdit).

Rakennukset on liitettävä keskitettyyn vesi- ja viemärijärjestelmään.

7 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

7.1 Yleistä

Kaavamuutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

Voimassa olevasta yleiskaavasta poiketaan siltä osin kuin rakentamista on osoitettu vesialueelle.

Kaavaa laadittaessa on uusien aluevarausten sijoittamisella pyritty minimoimaan haitallisia vaikutuksia luontoon, maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja ihmisiin.

7.2 Valtakunnallisten suunnittelutavoitteiden toteutuminen

7.2.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Ranta-asemakaava tukee alueen yhdyskuntarakenteen tasapainoista kehittämistä. Kehittäminen perustuu alueen vahvuuksiin ja olemassa olevaan rakenteeseen.

11.8.2022

7.2.2 Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Kaavan maankäyttöratkaisu hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Uudet rakentamisalueet sijoittuvat olevan matkailurakentamisen rakenteen läheisyyteen.

7.2.3 Tehokas liikennejärjestelmä

Suunnittelukohde sijoittuu taaja-alueen ulkopuolelle, jossa julkinen liikenne ei kulje. Suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkitystä olevaan liikennejärjestelmään.

7.2.4 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Suunniteltu rakentaminen muodostaa terveellisen ja turvallisen vapaa-alan ympäristön.

7.2.5 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Rakentamisen sijoittelulla on turvattu avoimien peltoalueiden säilyminen edelleen avoimina. Samalla alueen kulttuuriympäristöön kohdistuvat arvot säilyvät.

7.2.6 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Ranta-asemakaavalla hyödynnetään olevaa tiestöä ja energianhuollon verkostoa.

7.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset maa- ja kallioperään

Maaperän osalta merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat vesihuollon ja tiestön rakentamisen johdosta. Itse villojen rakentaminen on tarkoitus toteuttaa siten, että maanpintaa muokataan mahdollisimman vähän.

Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Hulevesien määrä lisääntyy, kun rakentamista tulee lisää. Tämä lisää pintavesien kuormitusta. Vaikutukset ovat kuitenkin melko vähäiset, koska hulevesien määrä on pieni ja ne on mahdollista imeyttää maaperään rakennuspaikoilla.

Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle.

Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon

Kaavassa ei ole osoitettu sellaisia uusia toimintoja, joilla olisi suoraa vaikutusta alueen ilman laatuun tai ilmastoon.

Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön

Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön ovat vähäiset. Kaavamuuotosalue on virkistyskäytössä sekä alueella on myös harjoitettu metsätaloutta ja on siten ollut ihmisen vaikutuksen alaisena jo aiemmin. Kaava ei heikennä luonnon monimuotoisuutta, koska suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja ja ainoa luonnonarvoja sisältävä kohde säilyy.

11.8.2022

Merkittävimmät vaikutukset kasvillisuuteen kohdistuvat vesialueelle, missä joudutaan poistamaan ruovikkoa rakentamisen johdosta.

7.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kulttuurimaisemaan

Kaava mahdollistaa olevan rakennuskannan laajentamisen ja uuden rakentamisen olevan rakentamisen yhteyteen ja ympärille. Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutuksia olevaan rakennuskantaa. Kaavan toteuttamisen myötä alueelle toteutetaan ja laajennetaan jo aikaisemmin alueella olevaa lomarakentamista.

Suunnittelualueen avoimet peltoalueet on jätetty lähes kokonaan rakentamistoiminnan ulkopuolelle. Peltoalueille sijoittuu vain uutta pysäköintialuetta ja nykyiselle avoimelle viheralueelle osoitetaan uusi ajoyhteys kelluville villoille. Eteläosan pysäköinti alue sijoittuu yleiskaavan M-alueelle. Pysäköintialueet eivät muuta avointa maisematilaa merkittävästi eteenkin, jos ympärille ei istuta maisemassa näkyviä korkeita puita.

RM-alueen uudisrakentaminen tulee noin 200 m suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuolen yleiskaavassa suojelluista vanhoista huviloista. Pohjoisen osan kelluvat villat voivat sijoittua lähimmillään noin 80-90 m päähän suojellusta rakennuksesta. Uudisrakentaminen sijoittuu kelluvia villoja lukuun ottamatta jo matkailukäytössä olevalle puistonaiselle ja osin peitteiselle alueelle. Täydennysrakentamisen etäisyys suojelukohteisiin on riittävä ja nykyaikaiset ja tyyliään erilainen täydennysrakentaminen ei heikennä oleellisesti alueen rakennetun kulttuuriympäristön maisema-arvoja ja rakennettua ympäristöä. Rakentaminen tuo alueelle uutta loma-asutukseen liittyvää rakentamisen kerroksellisuutta ja oman (2020-luvun) aikansa rakentamista.



Kuva 28: Havainnekuva pohjoiselta pellolta etelään (e & j arkkitehdit).

11.8.2022



Kuva 29: Havainnekuva eteläiseltä pellolta pohjoiseen (e & j arkkitehdit).

7.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Alue säilyy edelleen matkailukäytössä. Lomarakentaminen / majoituspaikat lisääntyvät, mikä mahdollistaa alueen edelleen kehittämisen matkailualueella ja palveluiden tarjoajana.

7.6 Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

Kaavalla on osoitettu uutta majoitus- ja ravintolatoimintaa, joka aiheuttaa matkatuotosten kasvun. Kaava mahdollistaa reilun 60 villan rakentamisen sekä 200 km² rantaravintolan rakentamisen. Majoitustoiminnan laajentuminen lisää matkatuotosta noin 70 matkaa vuorokaudessa. Jos oletetaan, että rantaravintolan aniskelupaikkojen lukumäärä terasseineen on noin 100 paikkaa, lisääntyy siltä osin matkatuotokset vilkkaimpaan aikaan 200 matkalla vuorokaudessa, kun huomioidaan, että ravintopaikkojen käyttäjistä osa on villojen asukkaita. Rakentaminen kytkeytyy olevaan tiestöön, joka kestää odotettavissa olevan liikennemäärien kasvun.

Lyhytaikaisten kävijöiden liikenne suuntautuu todennäköisesti pohjoiseen Mikkelin suuntaan. Pidempään alueella majoittuvien asiakkaat tulevat todennäköisesti etelästä, jolloin liikennöinti suuntautuisi etelään.

Laitialantien ja valtatie risteyksessä etelästä tultaessa ryhmittäytymiskaista ja pohjoisesta tultaessa ohitus mahdollisuus. Lisääntyvä liikenne ei siten aiheuta liikenneturvallisuuden tai liikenteen sujuvuuteen heikkenemistä.

7.7 Vaikutukset luonnonmaisemaan

Rannan uudet rakennukset eivät pyri ensisijaisesti pienuuteen, vaan luomaan laadukasta avomaisemaa ympäristölle. Yhdistämällä rakennuksiin eri toimintoja väl-

11.8.2022

tetään rannan täyttymisen visuaalisesti häiritsevistä irrallisista rakennelmista. Sijoittelussa hyödynnetään rannan puuvyöhykkeiden ja olemassa olevien rakennusten suojaavat vaikutukset huomioiden katselupisteen liikkuminen pitkin laivaväylää.

Kelluvien villojen kohdalla tavoitellaan ”kaikki voittaa” -tilannetta. Rannan kaislikko säilytetään kelluvien rakennusten ympärillä niin maisema-, ja ympäristötekijänä, kuin myös villa-asiakkaille yksityisyyttä ja kokemuksellisuutta luovana elementtinä. Kelluvat villat tulevat lähimmillään noin 80 – 90 m päähän lähimmästä loma-asunnosta sekä loma-asunnon laituralueesta. Viereisen mökin ja kelluvien villojen välissä on suojaavaa puustoa sekä vesialueella korkeaa järviruokakasvuustoa.



Kuva 30: Ilmakuva suunnittelualueen pohjoisosasta (kuva: Harri Sjögren).



Kuva 31: Suunnittelualueen pohjoisosan suojaavaa rantapuustoa (kuva: Harri Sjögren).

11.8.2022

Merkittävä uusi rakentaminen sijoittuu metsäiselle peitteiselle alueelle. Tältä osin maisemamuutokset ovat melko paikallisia. Luonnonmaisemassa merkittävimmät muutokset tapahtuivat mantereen ranta-alueella, johon on sijoitettu uutta rakentamista. Ranta-alueella on jo ennestään rakentamista sekä muuta toimintaa, joten ranta-alueen maisemamuutokset painottuvat ruovikkoalueille pohjoisosaan.

Jatkosuunnittelussa tärkeitä teemoja tulevat olemaan rantamaisemaan sopivat julkisivumateriaalit, sekä biofilia (rakennusten päälle kasvavat kasvit), joilla vaikutuksia maisemaan voidaan pienentää.

Suunnittelualue on ollut keskeisiltä alueita jo rakennettua aluetta, joten muutos kokonaisuudessa erityisesti kaukomaisemassa ei ole merkittävä. Vaikusta arvioi-
dessa on huomioita se, että Katossaari ja Rantalanniemi estävät pitkälti ranta-
alueen näkymisen Puuskansaaresta päin(idästä).

Pohjoisesta katsottu ranta-alue avautuu Ukonvedelle ja rakennusmassat tulevat näkymään kaukomaisemassa aikaisempaa selvemmin ja luonnosmaisema elementit vähenevät.



Kuva 32: Havainnekuva järveltä katsottuna (Katossaaren pohjoispään läheltä) (e & j arkkitehdit).

11.8.2022



Kuva 33: Havainnekuva järveltä katsottuna (Pohjoiselta laivaväylältä). (e & j arkkitehdit).



Kuva 34: Havainnekuva suunnittelualueen pohjoispuolelta rannan suuntaisesti. (e & j arkkitehdit).

7.8 Taloudelliset vaikutukset

Ranta-asemakaavan toteuttaminen on maanomistaja vastuulla. Kaavan toteuttamisen suoranaiset vaikutukset tulevat ainoastaan maanomistajille.

Kaavan toteuttaminen ja matkailun harjoittaminen luo uusia työpaikkoja ja hyvinvointia alueelle.

11.8.2022

Kaupunki hyötyy ainakin ansio – sekä kiinteistöverotulojen kautta, jotka tulevat kasvamaan.

7.9 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla on vaikutusta yleiseen virkistyskäyttöön, koska alueelle on tarkoitus toteuttaa uusia palveluita mutta alueella oleva frisbee-golf rata joudutaan vähintään siirtämään toiseen kohtaa. Vaikutusten voidaan katsoa olevan positiivinen. Kaava ei toteutuessaan heikennä alueen sosiaalisen ympäristön turvallisuutta.

Vaikutukset viihtyvyyteen

Suunnittelualueen maankäyttö on ollut matkailu jo vuosikymmeniä, joten siihen ei ole tehty oleellisia muutoksia. Alueen palvelut tulevat parantumaan ja monipuolistumaan, mikä parantaa ihmisten viihtyvyyttä.

Toisaalta on myös mahdollista, että lisääntyvä kävijämäärä myös aiheuttaa häiriötä lähialueen asukkaille ja lomalaisille.

Vaikutukset terveyteen

Uudet asumiseen tarkoitetut alueet on osoitettu siten, että se eivät sijoitu melualueelle. Alueella ei ole muutakaan ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa. Kaavan toteuttamisesta ole vaaraa ihmisten terveydelle.

7.10 Vaikutukset kulttuuriperintöön

Kaavalla ei ole vaikutusta kulttuuriperinnön säilymiseen.

8 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamääräykset ovat liitteenä. Yleismääräyksissä on ohjeet jäte- ja vesihuollosta ja metsänkäsittelystä sekä yleisiä ohjeita rakentamiseen vaikuttavista seikoista.

11.8.2022

9 TOTEUTTAMINEN

Kaavaa voidaan alkaa toteuttaa kokonaisuudessaan välittömästi kaavan saatua lainvoiman. Osittain kaava voidaan jo yleiskaavan perusteella toteuttaa ennen kuin ranta-aseமாகაavan on saanut lainvoiman.

Mikkelin kaupunki valvoo alueen toteuttamista.

Kuopiossa 11.8.2022

FCG Finnish Consulting Group Oy



Timo Leskinen, DI

5105



MIKKELIN KAUPUNKI
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
PL 33, 50101 Mikkeli
Minna Frosti, kaavoitusinsinööri
puh. 040 129 4250, fax. (015) 194 2613
e-mail: minna.frosti@mikkeli.fi.

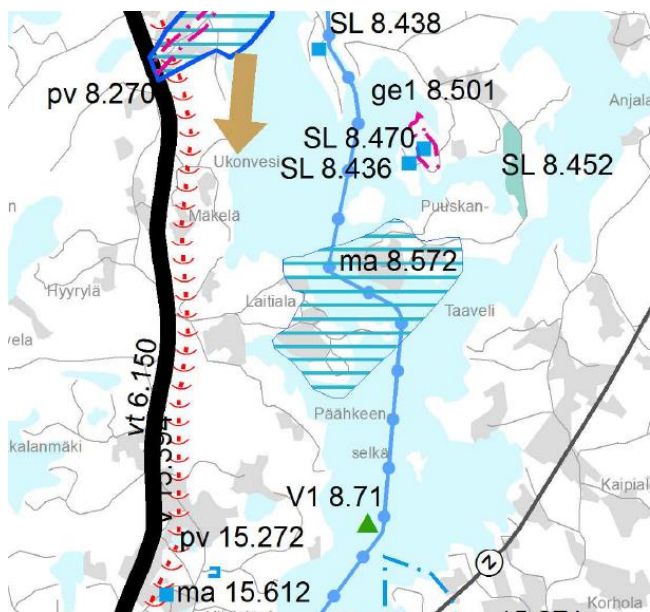
HEIMARIN RANTA-ASEMAKAAVA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

21.01.2022 11.8.2022



FCG Finnish Consulting Group Oy
PL 1199 (Microkatu 1) 70211 Kuopio
Timo Leskinen, DI
puh. 040 508 9680
e-mail: timo.leskinen@fcg.fi

TEHTÄVÄ	Ranta-asemakaava
SUUNNITTELUKOHDE	Suunnittelualue sijaitsee Mikkelin kaupungissa, Ristiinan Laitialassa Ukonveden rannalla, valtatie 13:n itäpuolella.
KIINTEISTÖTIEDOT	Ranta-asemakaava koskee tiloja 491-533-2-59 (osa), 491-533-2-19 ja 491-533-2-36 sekä osaa vesialueesta 491-533-876-1.
HAKIJA	Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen maanomistajan aloitteesta.
SUUNNITTELUN TAVOITE	Tavoitteena on kehittää alueesta matkailullisesti vetovoimainen matkailukeskus, muodostaa alueelle uusi identiteetti rakentamalla alueelle uutta majoitusrakentamista vanhaa kunnioittamalla sekä tutkia osin vedenpäällisen, kelluvan rakentamisen mahdollisuuksia.
NYKYTILANNE	Suunnittelualueella sijaitsee Hotelli Heimari pihapiireineen. Hotellin lähiympäristössä on myös pelto- ja metsäalueita. Suunnittelualueeseen kuuluu myös pieni ja kapea Katossaari hotellin ranta-alueen edustalla sekä saaren ja mantereen välinen vesialue.
LÄHTÖTIEDOT/ KAAVATILANNE	Etelä-Savon maakuntakaavassa (vahvistettu 4.10.2010) osa suunnittelualueesta sijoittuu osittain kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävälle alueelle (Puuskansaari-Laitiala).



Ote Etelä-Savon yhdistelmämaakuntakaavasta.

ma KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA/TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ ALUE

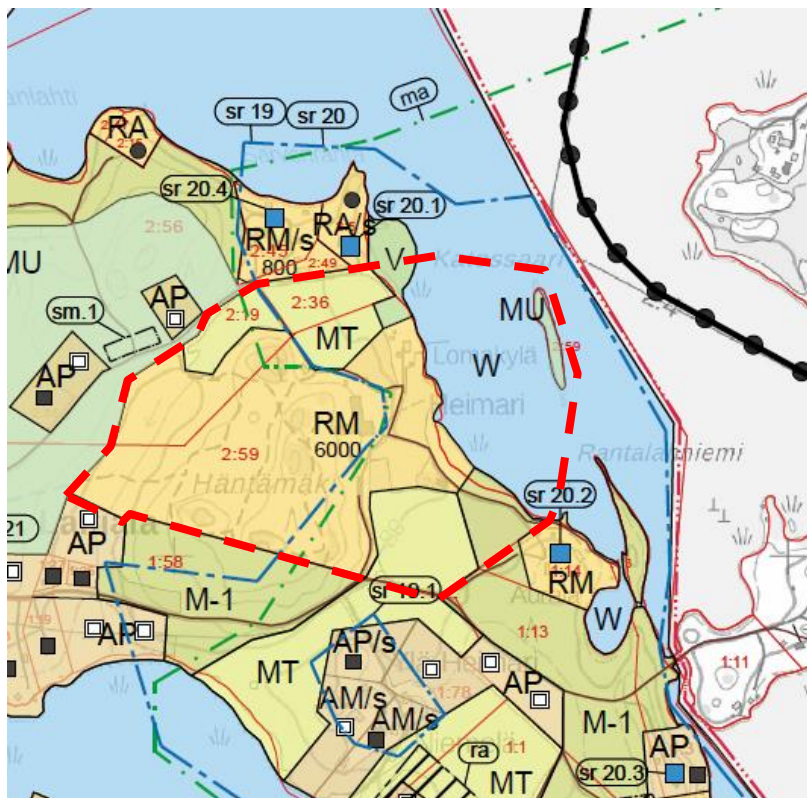
Osa-alueen erityisominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla sovitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Alueeseen yksittäiset arvokohteet on lueteltu ja esitetty kohdeluettelossa.

Suunnittelumääräys:

Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, puistot tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava määräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöiden, kokonaisuuden ja ominaislaadun säilyttämiseksi. Ympäristöön merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Ristiinan kirkonkylän seudun kyläalueiden yleiskaavassa

(hyväksytty KVALT 7.12.2020, voimaantulo KH 10.5.2021)
suunnittelualueelle on osoitettu matkailupalvelujen alue (RM, rakennusoikeus 6000 k-m²), maisemallisesti arvokas peltoalue (MT), virkistysalue (V), maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-1), maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta (MU), kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävä alue (ma) sekä suojeltavat rakennukset tai rakennusryhmät Laitialan kylämaisema (sr 19) ja Laitialan kylän kesähuvilat (sr 20).



Ote Ristiinan kirkonkylän seudun yleiskaavasta.

RM MATKAILUPALVELUJEN ALUE

Alueelle saa sijoittaa matkailua sekä siihen liittyvää toimintaa varten tarpeellisia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita. Alueen matkailupalvelukäyttöön tarkoitettujen rakennusten kuten majoitus- ja ravintolapalvelujen sekä kokoontumistilojen rakennusoikeus on yhteensä 500 k-m², ellei kaavakartalla ole toisin osoitettu. Talousrakennuksia voi olla tämän rakennusoikeuden lisäksi. Olemassa olevia rakennuksia ja rakenteita saadaan tällöinkin peruskorjata sekä rakentaa niiden tilalle uusia.

MT MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja sillä sijaitsee maisemallisesti arvokas peltoaukea. Alue on pyrittävä säilyttämään viljelyskäytössä avoimena maisematilana. Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuun ottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia. Sijoitettaessa rakennuksia metsän ja pellon vaihtumisvyöhykkeelle on pidettävä huoli siitä, että maisemallisesti arvokas metsänreuna säilyy ehyenä.

M-1 MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueen rakennusoikeus on siirretty AP, AT, AM, RA ja RM alueille. Alueen

metsänkäsittelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevia valtakunnallisia Metsäkeskus Tapion ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia.

MU MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuun ottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia. Rantametsiä ja lakialueita tulee käsitellä Metsäkeskus Tapion metsänhoitosuositusten mukaisesti ja siten, että kiinnitetään erityistä huomiota maiseman luonnonmukaisuuteen ja asutuksen läheisyyteen.

V VIRKISTYSALUE

Alueelle saa sijoittaa yleiseen ulkoilu- ja retkeilykäyttöön liittyviä reittejä, pienehköjä rakennuksia ja rakennelmia.

ma KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA/TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ ALUE

Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, puistot tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava määräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöiden, kokonaisuuden ja ominaislaadun säilyttämiseksi. Ympäristöön merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä on pyydetty lausunto museoviranomaiselta.

sr x PAIKALLISESTI TAI MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIHISTORIALLINEN RAKENNUS TAI KOHDE

Rakennusta tai rakennusryhmää sekä sen ympäristöä ei saa purkaa MRL 127.1 § perusteella eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen tai sen ympäristön historiallista tai rakennustaiteellista arvoa. Uudisrakentamista ei saa osoittaa liian lähelle suojelukohteita ja uudisrakentamisen on sopeuduttava suojeltavaan rakennuskantaan, maisemaan sekä kylärakenteeseen ja -kuvaan. Kohteeseen merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä on pyydetty lausunto museoviranomaiselta. Numero x viittaa kaavaselostuksen numerointiin.

Suunnittelualueella ei ole voimassa **ranta-asemakaavaa tai asemakaavaa.**

MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

ARVIOINTITIEDOT

Hankkeen arviointi tapahtuu kaavoitusprosessin yhteydessä asiantuntijoiden ja osallisten kanssa. Erillistä vaikutusten arviointiraporttia ei tehdä. Soveltuvien osien arvioidaan vaikutuksia yhteiskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon ja maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen. Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan kaavan mukaisen toiminnan vaikutukset mm. maisemaan, luontoarvoihin, rakennettuun ympäristöön sekä liikenteeseen. Tärkeimmät vaikutukset esitetään kaavaselostuksessa.

Ranta-asemakaavatyön yhteydessä tehdään seuraavat selvitykset:

- Luonto- ja maisemaselvitys

OSALLISET

Osallisia ovat

- alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit)
- lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- kaupungin viranomaiset
- Etelä-Savon liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY, Pohjois-Savon liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY, Etelä-Savon maakuntaliitto, Savonlinnan museo, Väylävirasto, Etelä-Savon Energia Oy, Suur-Savon Sähkö Oyj, teleoperaattorit
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Listaa osallisista täydennetään tarvittaessa.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Ranta-asemakaavoituksen alkaminen ilmoitetaan osallisille kirjeellä.

Ranta-asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, johon voi tutustua myös kaupunkisuunnittelu osastolla (Maaherrankatu 9-11) ja internetissä www.mikkeli.fi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin. MRL 66 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty 10.6.2021.

Kaavan nähtävillä olosta ja voimaan tulosta kuulutetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille tavallisella kirjeellä.

Kaavoitustyön vaiheesta ilmoitetaan kerran vuodessa kaavoituskatsauksessa.

KÄSITTELYAIKATAULU

Tavoiteaikataulu:

Vireille keväällä 2021

OAS ja kaavaluonnos nähtävillä: alkuvuosi 2022

Kaavaehdotus nähtävillä: syksy 2022

Kaava kaupunginvaltuuston hyväksyntään: loppuvuosi 2022

VALMISTELUSTA VASTAA

MIKKELIN KAUPUNKI

Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

puh. 040 129 4250

e-mail: minna.frosti@mikkeli.fi

FCG FINNISH CONSULTING GROUP OY

Timo Leskinen, DI

puh. 040 508 9680

e-mail: timo.leskinen@fcg.fi

ST. Michel Resort Oy

tj. Harri Sjögren

puh. 040 700 6380

harri.sjogren@stmichelresort.fi

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Mikkeli __. __. 2022

Kuopio 11.8.2022

Minna Frosti
Mikkelin kaupunki

Timo Leskinen
FCG Finnish Consulting
Group Oy

Leskinen, Timo

St. Michel Resort Oy

Heimarin ranta-asemakaava

Aloitusvaiheen neuvottelu

Aika 10.6.2021

Paikka Teams-neuvottelu

Läsnä	Jouni Halme	Etelä-Savon ELY-keskus
	Sirpa Peltonen	”
	Laura Husso	”
	Minna Frösti	Mikkelin kaupunki
	Harri Sjögren	St. Michel Resort Oy
	Timo Leskinen	FCG

1 Avaus ja järjestäytyminen

Jouni Halme avasi neuvottelun. Suoritettiin lyhyt esittely. Avaaja toimi puheenjohtaja ja muistion laati Timo Leskinen.

2 Hankkeen tavoitteet ja tausta

Heimarin alueen maat on tulleet St Michel Resort Oy:n omistukseen. Yhtiöllä on omistuksessaan noin 47 ha, eli tässä yhteydessä yhtiön omistuksessa olevaa aluetta ei kokonaan kaavoiteta. Alueella on noin 2500 k-m² rakennuskanta. Osa alueesta on nyt kaavoituksen piirissä. Yhtiön tavoitteena on luoda alueelle luontomatkailukohde.

Vanhaa päärakennusta on korjattu ja rantaa kunnostettu sekä laituri uusittu.

Alueelle on tavoitteena rakentaa maisemasviittejä Häntämäen alueelle, rantarakentamista, palveluita veneilijöille sekä kelluvia majoitustiloja. Selvitetään myös carava-alueen sijoittamista. Viitesuunnitelma on tilattu arkkitehdeiltä Emmi Kulosaari ja Janne Teräsvirta.

Katossaareen on tarkoitus tehdä laavu tai muu vastaava rakennelma.

Todettiin, että alueella on vesi- ja viemäriverkosto.

3 OAS:n esittely

Keskustelussa todettiin, että osallisiin lisätään Pohjois-Savon ELY-keskus ja Väylävirasto. Savonlinnan maakuntamuseon nykyinen nimi on Savonlinnan museo. Nimi korjataan. Yhteystietoihin lisätään Harri Sjögren.

Todettiin, että OAS ja kaavaluonnos voidaan laittaa samanaikaisesti nähtäville. OAS ei tarvitse erikseen laittaa nähtäville.

4 Viranomaisten kommentit

Etelä-Savon ELY-keskus:

- Luonto- ja maisemaselvitys laadittava, koska yleiskaavan selvitys on liian yleispiirteinen.
- Suunnittelussa tulee huomioida näkymät laivaväylältä ja peltoalueiden reunat tulisi säilyttää eheinä.
- Rakennetun kulttuuriympäristön osalta ei ole erityisiä selvitystarpeita. Päärakennukset kuvaus on syytä ottaa kaavaselostukseen.
- Savonlinnan museolta on syytä varmistaa arkeologisen selvityksen täydennystarve.
- Kaavaselostuksessa tulisi tuoda esille myös alueen 100-vuotiaista historiaa.

Mikkelin kaupunki:

- Ranta-asemakaavahanke on sen verran merkittävä, että on syytä viedä valtuuston hyväksyttäväksi.
- Luontoselvityksen täydentäminen on tarpeen.

5 Jatkotoimet

Päivitetään OAS ja allekirjoittanut on yhteydessä Savonlinnan museoon.

ELY:n ja kaupungin edustajilla on tavoitteena vieraila alueella vielä ennen juhannusta.

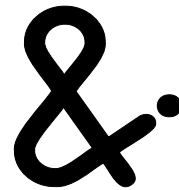
6 Päätäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 10.00.

Muistion laatija Timo Leskinen

Jakelu Läsnäolijat

HEIMARI
MAANKÄYTTÖ JA KONSEPTI



02.11.2021

3-10	Lähtökohdat
11-18	Aluesuunnitelma
19-36	Villat
37-46	Muut rakennukset
47-50	Laskelmat
51-65	Maisemaselvitys
66	Yhteystiedot

Lähtökohdat

SIJAINTI SUOMESSA

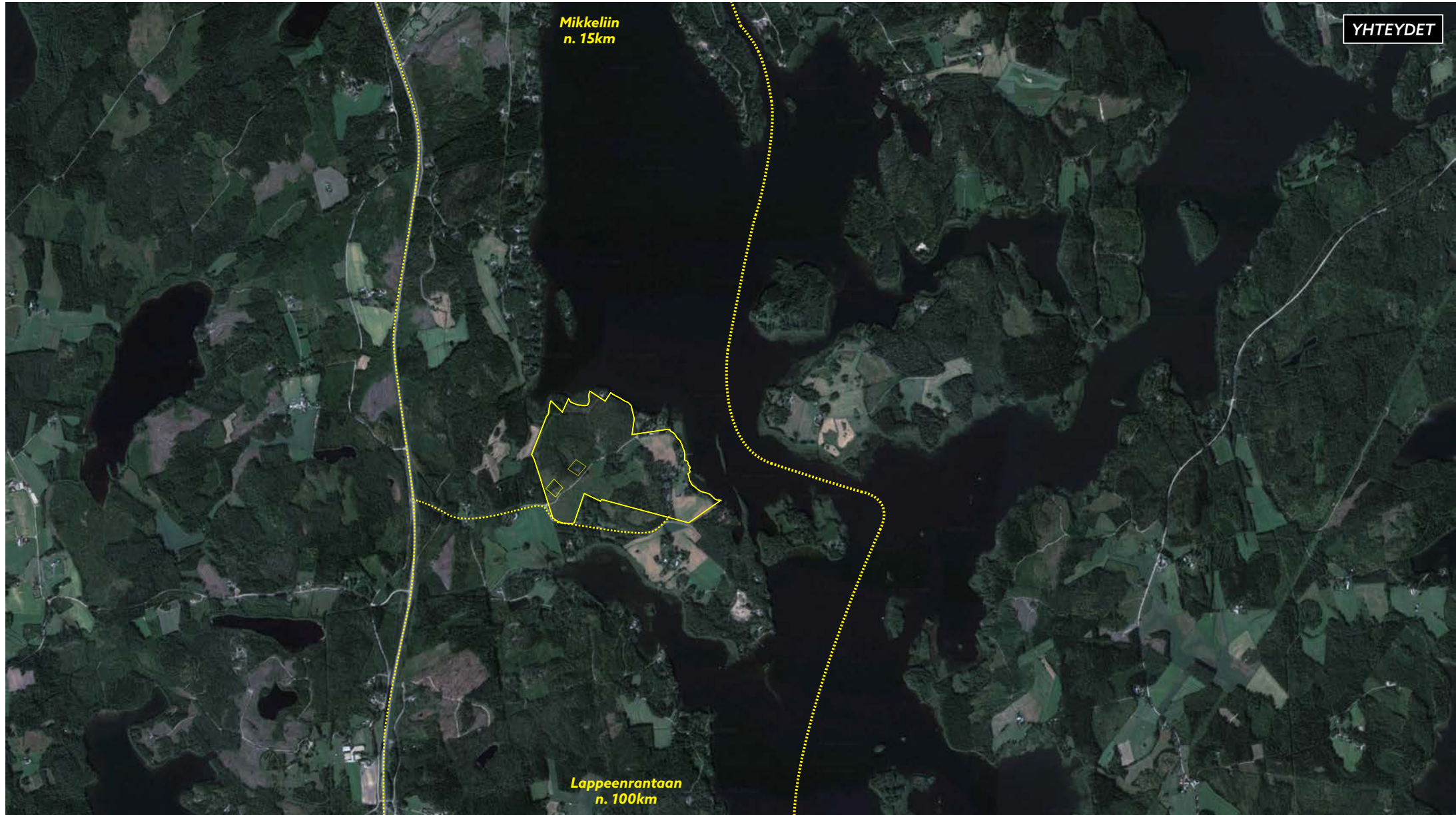


SIJAINTI JA POTENTIAALI

Suomen tärkeimpänä valttina pidetään puhdasta luontoa. Sen ilmentyminä tunnetaan erityisesti saaristo sekä Lappi. Järvi-Suomi on muulta maailmalta varjeltu salaisuus vielä.



Heimari sijaitsee Mikkelin kupeessa Saimaan runsaassa kulttuuri- ja luonnonmaisemassa. Rantaviivan lisäksi Saimaa on läsnä koko tontilla: etenkin korkeissa maastonkohdissa järven läsnäolon voi aistia myös ilman laajaa avointa näköyhteyttä.

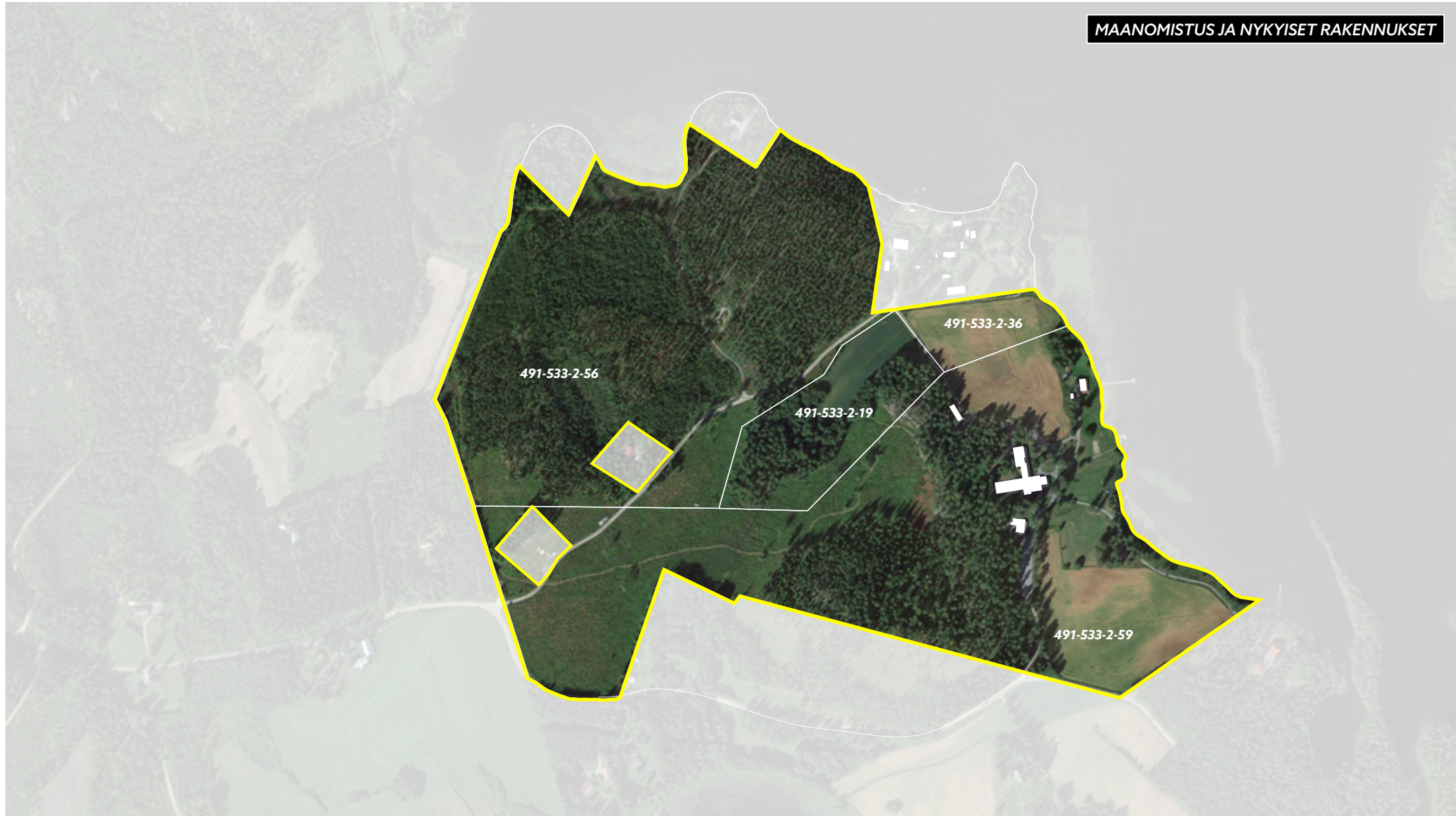


Alueen suurmaisema on osin suojeltu yleiskaavassa, erityisesti alueen ohittavan laivaväylän suuntaan. Metsäinen siluetti, sekä metsän ja pelon raja ovat tärkeimpiä huomioitavia suurmaisemallisia elementtejä.



Heimarin sydän on sen puistomainen ranta- ja peltoalue, jossa sijaitsevat hotellin rakennukset, venelaiturit ja uimaranta. Osa metsäalueista on tällä hetkellä käytössä frisbeegolf -ratana. Loppu on talousmetsää.

MAANOMISTUS JA NYKYISET RAKENNUKSET



Koko suunnittelualueen laajuus on noin 48,5 hehtaaria.

RM - MATKAILUPALVELUJEN ALUE

"... saa sijoittaa matkailua sekä siihen liittyvää toimintaa varten tarpeellisia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita. Matkailupalvelukäyttöön tarkoitettujen rakennusten kuten majoitus- ja ravintolapalvelujen sekä kokoontumistilojen rakennusoikeus on yhteensä enintään 500 k-m², ellei kaavakartalla ole toisin osoitettu. Talousrakennuksia voi olla tämän rakennusoikeuden lisäksi. Olemassa olevia rakennuksia ja rakenteita saadaan tällöinkin peruskorjata, sekä rakentaa niiden tilalle uusia."

AP - ERILLISPIENTALOJEN ALUE

"Uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000m², mikäli rakennukset liitetään keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon. Muutoin rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000m². Alueelle osoitetulle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen ja enintään II-kerroksisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksia. Yhden rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus saa olla enintään 400 k-m². Yhteenlaskettu kerrosala saa kuitenkin olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta."

MT - MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.

"Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja sillä sijaitsee maisemallisesti arvokas peltoaukea. Alue on pyrittävä säilyttämään viljelyskäytössä avoimena maisematilana. Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuun ottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia. Sijoitettaessa rakennuksia metsän ja pellon vaihtumisvyöhykkeelle on pidettävä huoli siitä että maisemallisesti arvokas metsänreuna säilyy ehyenä."

MU - MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ULKOILUN OHJAAJASTARVETTA.

"Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuun ottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia. Rantametsiä ja lakialueita tulee käsitellä Metsäkeskus Tapion metsänhoitosuosituksen mukaisesti ja siten, että kiinnitetään erityistä huomiota maiseman luonnonmukaisuuteen ja asutuksen läheisyyteen."

M-1 - MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

"Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueen metsänkäsitelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevia valtakunnallisia Metsäkeskus Tapion ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia."

V - VIRKISTYSALUE.

"Alueelle saa sijoittaa yleiseen ulkoilu- ja retkeilykäyttöön liittyviä reittejä, pienehköjä rakennuksia ja rakennelmia."

sr 19 = Laitialan kylämaisema

sr 20 = Laitialan kylän kesähuvilat

sr 20.1 = Sarviniemi

sr 20.4 = Sarvenranta

ma - KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA/TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ ALUE.

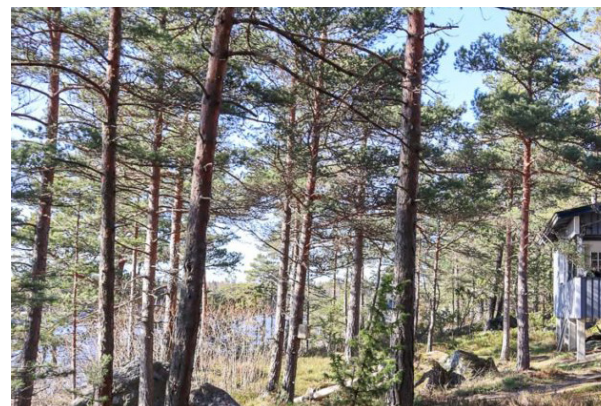
"Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, puistot tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava määräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöiden, kokonaisuuden ja ominaislaadun säilyttämiseksi. Ympäristöön merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta."

YLEISKAAVA JA SEN RAKENNUSOIKEUDET

Yleiskaavan määrittelemää rakennusoikeutta alueella kolmella omakotiasumisen tontilla (á 400kem) sekä hotelli- ja matkailutoimintojen alueella (6000kem, josta 2500kem nykyisessä hotellissa). Yhteensä käyttämätöntä rakennusoikeutta on 4700kem.



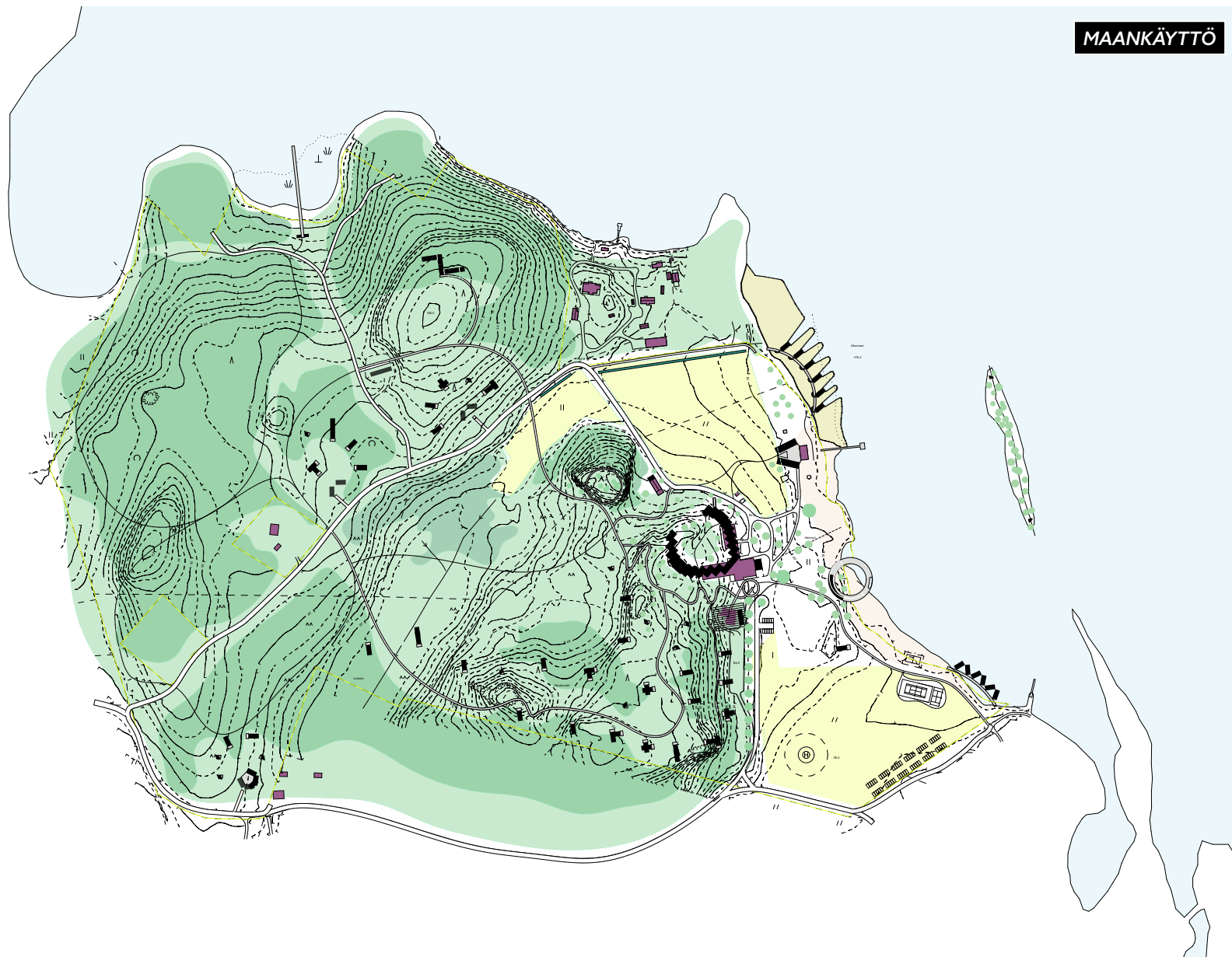
Vuosituhatlun alun suuri matkailurakentamistrendi on ollut luonnonmaisemaan herkästi sijoitetut yksinkertaiset hotellihuonemaiset rakennusyksiköt.



Yhä useampi mieltää oman kesämökin uuvuttavaksi ylläpitokohteeksi. Loma luonnossa kiinnostaa silti: yhdistettyinä palveluihin sekä valmiiksi hoidettuun ympäristöön.

Tarkoituksena on kehittää alueelle luontoa ja järviympäristöä hyödyntävä matkailukonsepti, jossa hotelliasuminen, sekä pidempiaikainen loma-asuminen, yhdistyvät laadukkaaksi palveluksi.

Aluesuunnitelma



Suunnitelman peruslähdekohtana on kehittää ranta-aluetta kaikkia vierailijoita palvelevana alueena sekä rakentaa lisää majoitustiloja metsäalueille ja laajennettavaan hotelliin.



Erillisvillojen sijoittelussa hyödynnetään pitkät näkymät itään ja etelään järvelle (etelässä naapurin maiden yli). Kauempana sisämaassa villoja kootaan löyhää pihapiiriä muodostaviksi ryhmiksi.

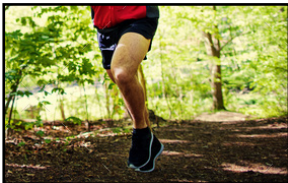
LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI



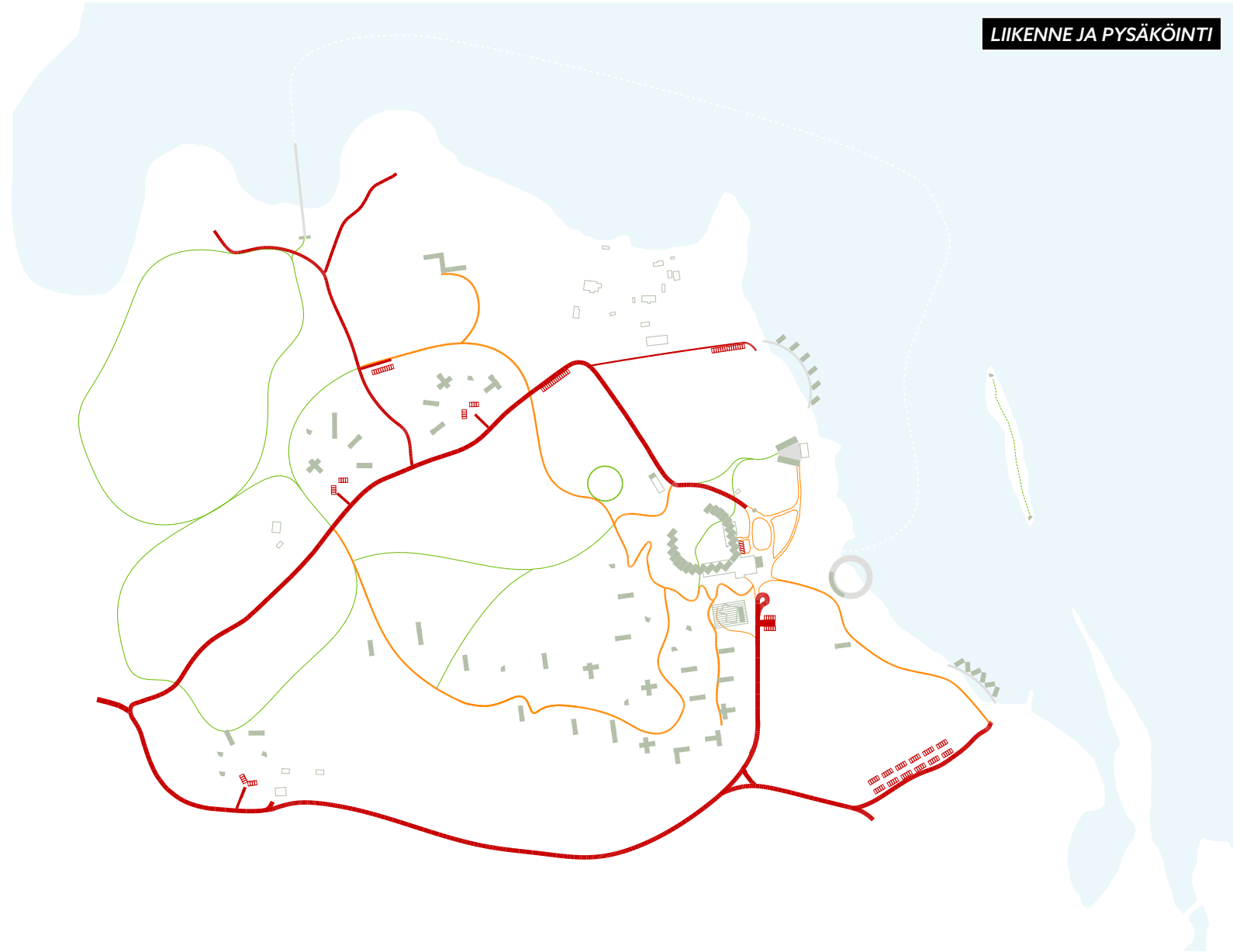
Autotiet saapumista ja koko alueen huoltoliikennettä varten. Valtaosin olemassa olevia teitä.



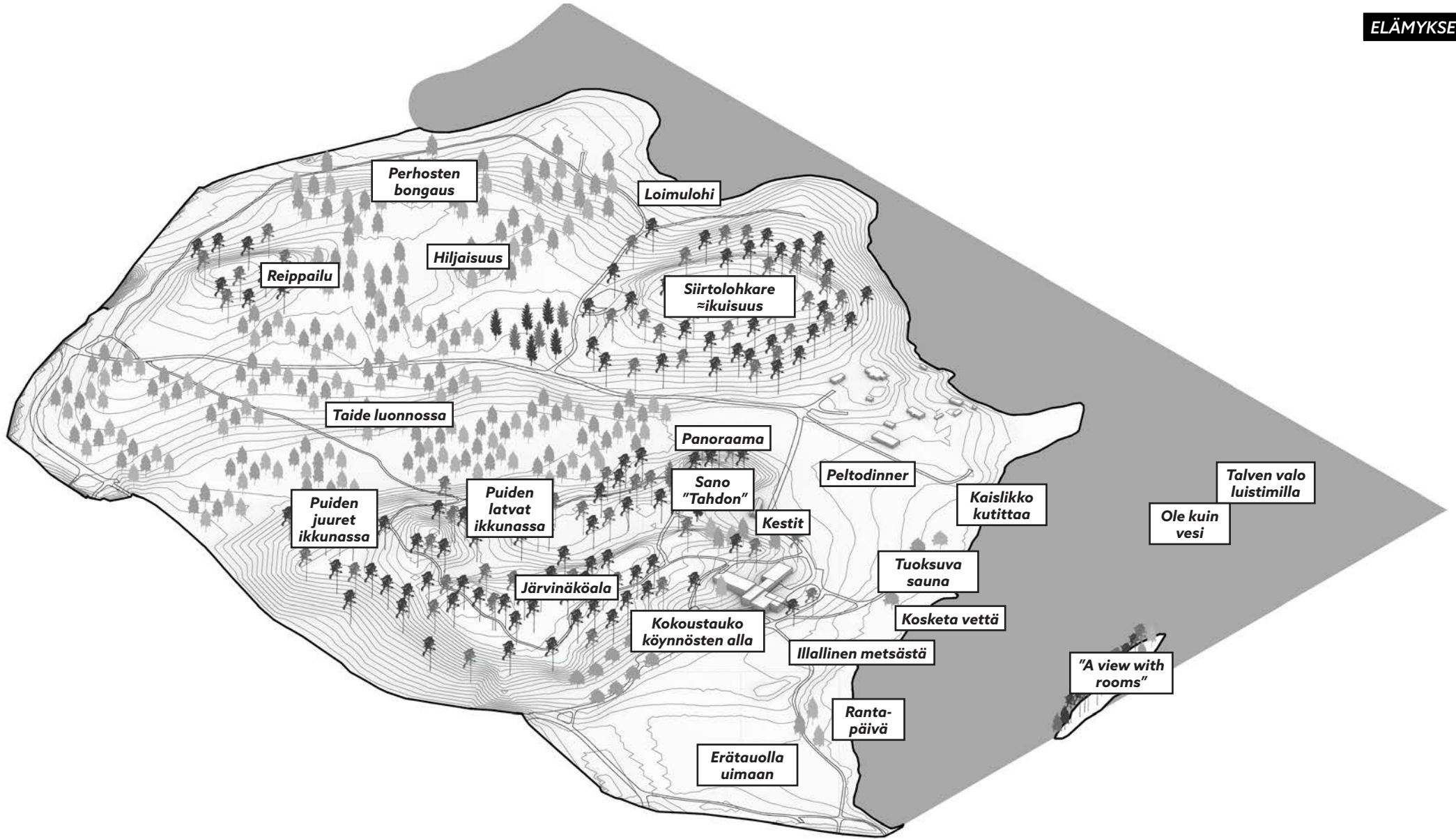
Reitit pidempiin ja taakalliisiin alueen sisäisiin siirtymisiin. Mitoitettu sähköisille kulkuneuvoille.



Kevyet luonnonpolut kävelyyn sekä reippailuun. Talvella osin myös hiihtoon.

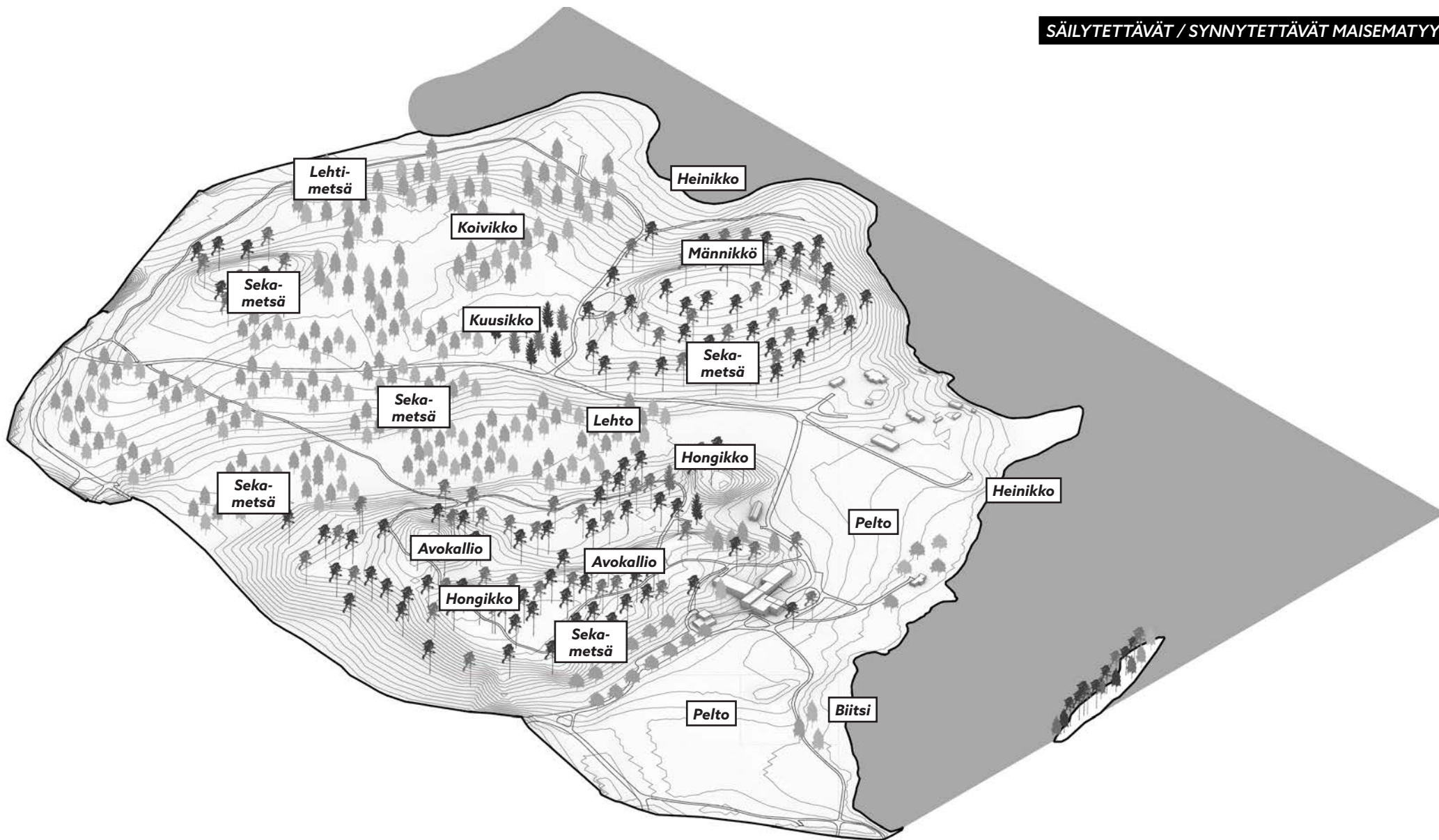


Alueen sisäinen liikenne (asiakkaiden liikkuminen, huonepalvelutoimitukset) tapahtuu kevyitä golfautomaisia sähköajoneuvoja varten mitoitettua reitistöä pitkin. Merkittävä liikenteellinen muutos on sisäänajojen siirtäminen ja pysäköinnin uudelleenjärjestely/laajentaminen.



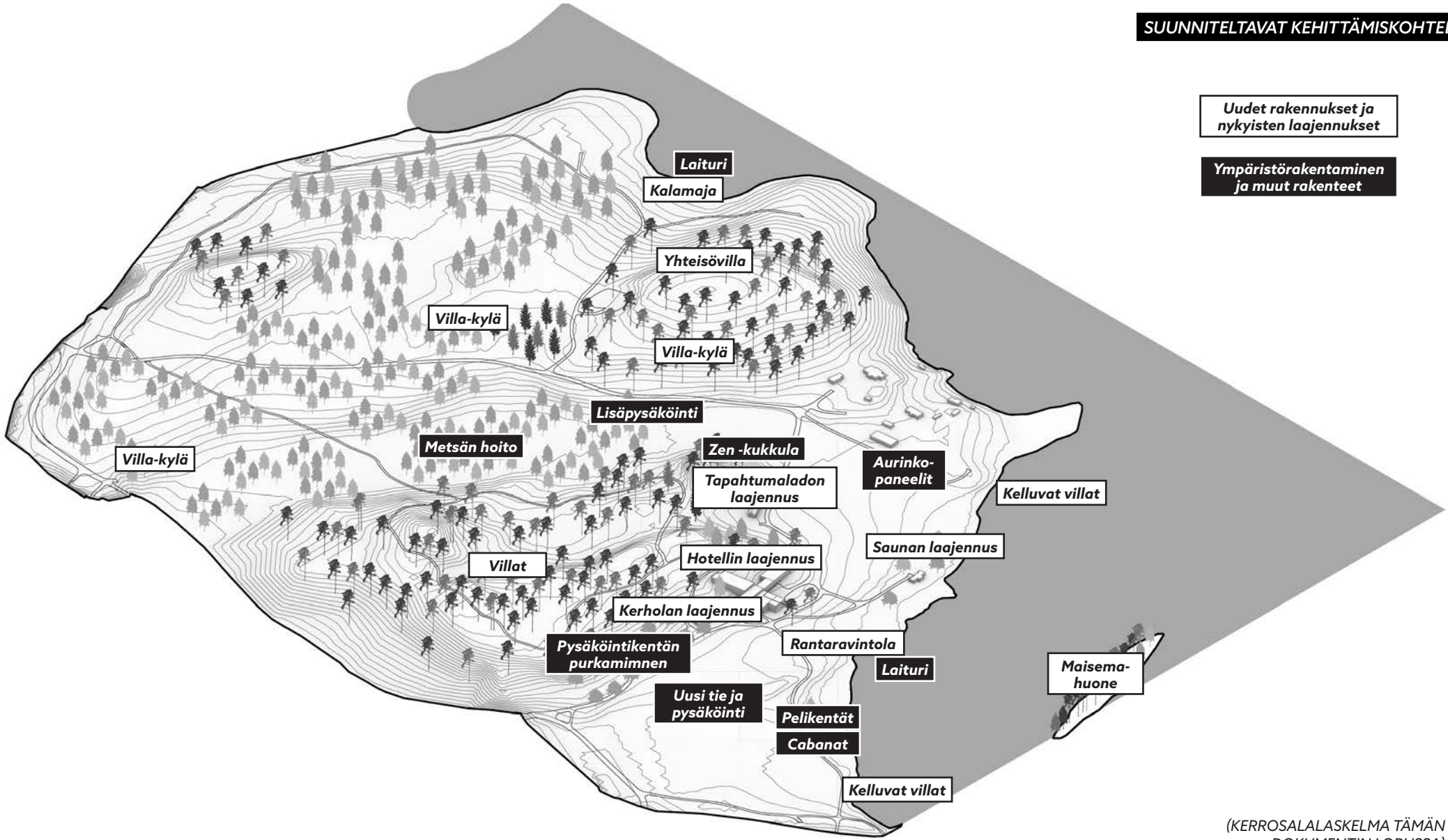
Luonnonmaisema on oleellinen osa kokemusta. Kevyimpien polku-reittien varrelta löytyvät intiimeimmät luontokokemukset. Suurimmat sosiaaliset elämykset löytyvät hotellin ympäristöstä. Talvella huomioidaan hiihto-, sekä luistelumahdollisuudet

SÄILYTETTÄVÄT / SYNNYTETTÄVÄT MAISEMATYYPIT



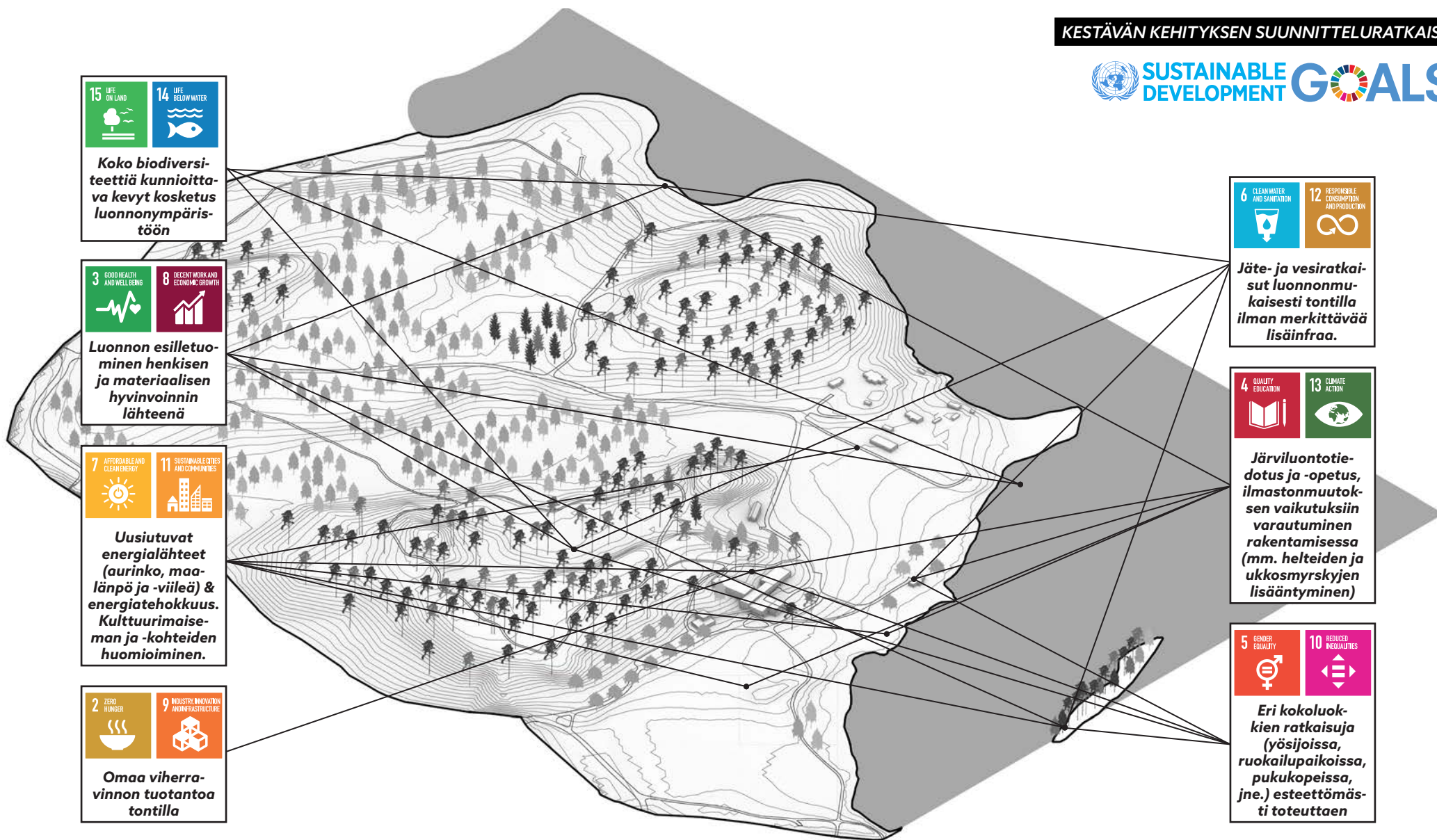
Kehittäminen tapahtuu olemassa olevista, "luonnollisista" lähtökohdista. Eri paikkojen vahvuuksia pyritään tuomaan esille ja jopa vahvistaamaan rakentamisen myötä.

SUUNNITELTAVAT KEHITTÄMISKOHTEET



(KERROSALALASKELMA TÄMÄN
DOKUMENTIN LOPUSSA)

Uutta rakentamista toteutetaan osa-alueittain ja vaiheittain. Maankäytön lisäksi maiseman hoitaminen sekä infrastruktuuriratkaisut suunnitellaan neliulotteisesti, pitkällä tähtäimellä kehittyviksi.



Fyysisissä ratkaisuissa ja palvelukonsepteissa huomioidaan kestävä kehitys. Puhdas luonto ja sitä tukevat kestävä kehityksen ratkaisut ovat Heimarin vahvuus.

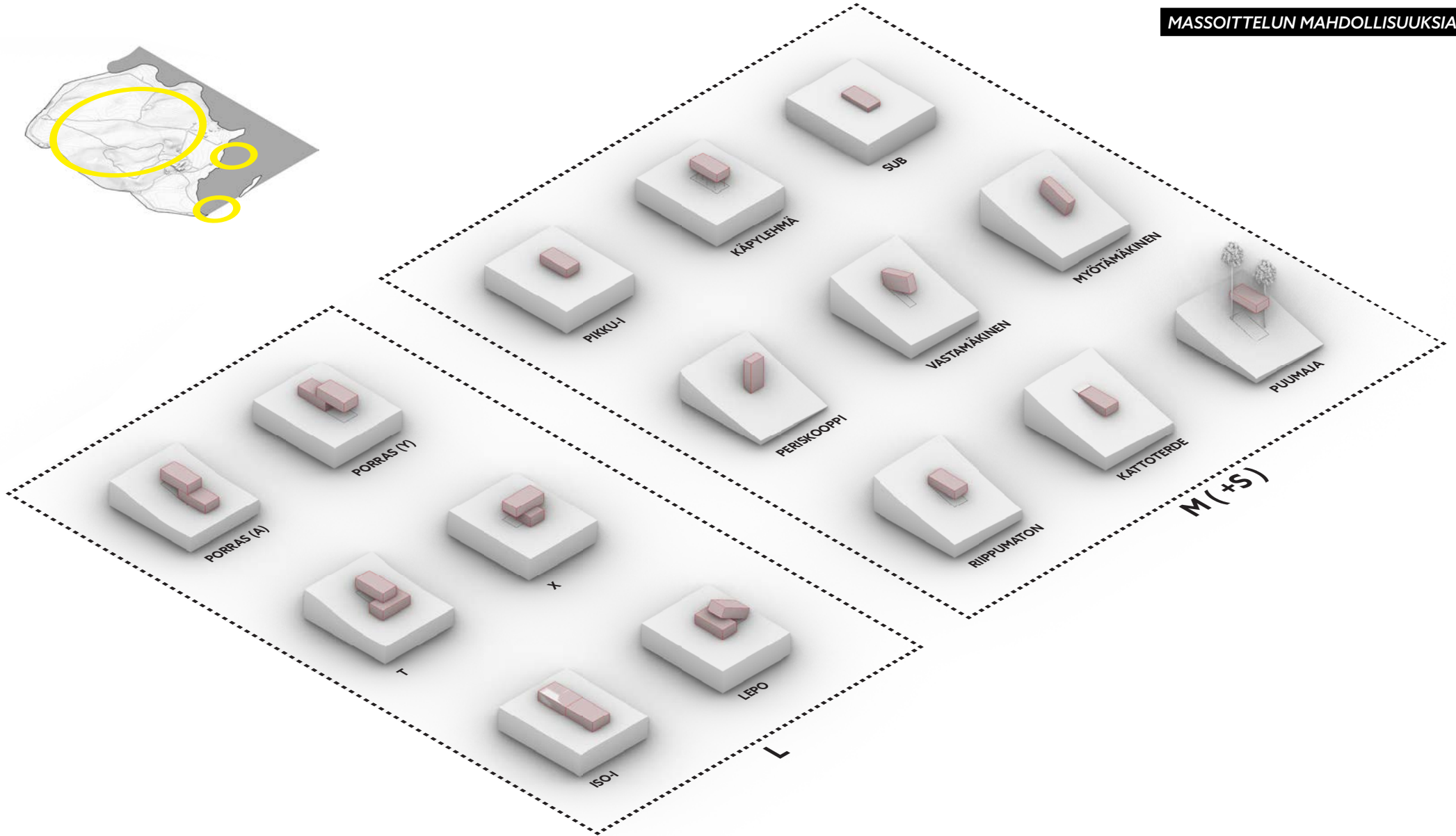
Villat

ARKKITEHTUURIKONSEPTI: LÄHTOKOHTIA



Villa-arkkitehtuurin lähtökohta on sekä hyödyntää että tuoda esille alueen tärkeintä vahvuutta, luontokontekstia. Keskenään samankaltaisia, visuaalisesti yksinkertaisia talomassoja sijoitetaan huolellisesti erilaisiin tilanteisiin maastossa.

MASSOITTELUN MAHDOLLISUUKSIA



Kunkin villan uniikkius syntyy suhteesta paikkaan ennen yksilöllisesti eroavia materiaali- ja muotoiluratkaisuja. Yksinkertaisesta lähtökohdasta riittää variaatiomahdollisuuksia pitkäjänteiselle eri luonteisten ja eri kokoisten vaihtoehtojen kehittämiseen.

KOKONAISGEOMETRIA

- Toistuvat elementtien väliset liittymiset isommissa rakennuksissa ■
- Yksinkertainen varioida tarvittaessa ■

KATTOMUOTO

- Teknisten laitteiden ja hormien piilotus vähentää tontilla asentamisen määrää ■
- Kattoterassi ilman erillisiä kaideosia ■

VIHERKATTO

- Hidastaa hulevesien valumista säästämällä maaperää kulumiselta ■

PERUSMASSAN MUOTOILUN LÄHTÖKOHTIA



METALLIJULKISIVUT

- Vähemmän ympäristöä vaurioittavia huoltotyömaita ■ ■
- Heijastavat valoa (erit. lumettomat talvet) ■ ■ ■
- Materiaalin kierrätys ■

TERÄSRUNKO

- Optimaalinen köynnöskasvien kestävyys: pysyy vihreää rakennuspaikalle ■ ■ ■
- Tuotetaan hiilineutraalisti alk. 2023 ■

ALAPOHJAN MUOTO

- Tilaa lisärakenteille jänneväljen ja sisäänvetojen mahdollistamiseksi ■
- "5.julkisivu", näkymät alamäestä ■

SISÄÄNVEDETTY PERUSTUS

- Pieni rakenteiden kosketuspinta maastoon säästää luontoa ■

TERASSIT KATOLLA TAI MAAN PÄÄLLÄ

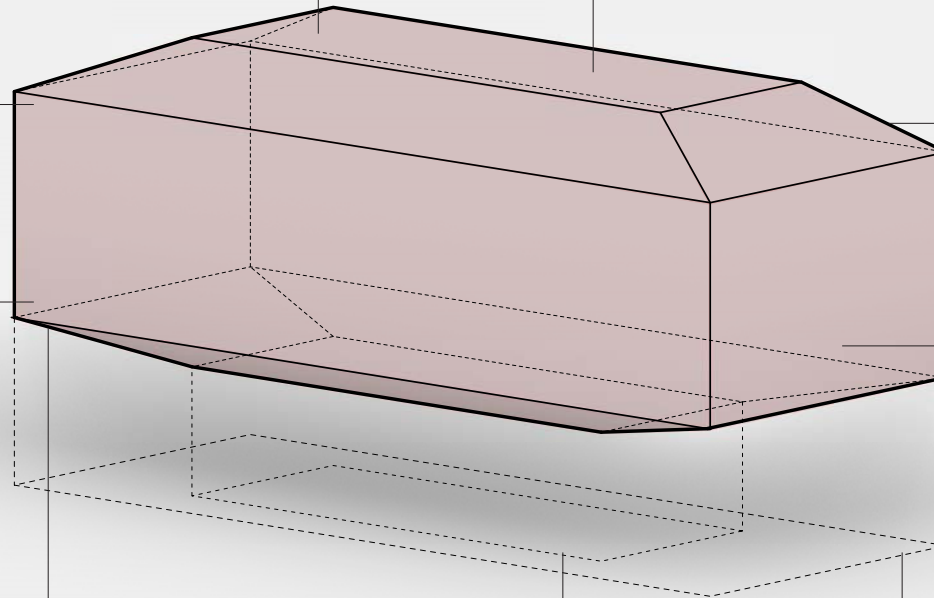
- Pienentävät rakennuksen peittopinta-alaa säästämällä tilaa luonnolle ■ ■

KATTOMUOTO

- Viisteet leikkaavat rakennuksen varjostusta ympäristöstä ■ ■
- Aurinkopaneeli kun otollista ■
- "6. julkisivu", näkymät terasseilta ja maaston korkeimmilta kohdilta ■

AUKOTUS

- Ikkunat itään ja etelään ■



Suorakulmainen perusmassa täydennetään "timantiksi" kasvattamalla sitä kapenevasti ylös- ja alaspäin. Syntyvä tunnistettava ja esteettisesti kiehtova muoto on kestävyys- ja toiminnallisten näkökohtien motivoima.



Kevyt maastokosketus edesauttaa elämyksellisen luonnon säilymistä rakennusten ympärillä. Maaston muodot, pohjarakentamisolosuhteet, sekä paikallinen biotooppi huomioidaan villatyyppejä kullekin paikalle valittaessa.



Alueella on paikoin komeita ja suuriakin kivilohkareita. Ne voidaan ottaa osaksi elämyksellistä rakennettua ympäristöä. Myös vaikeat maastonmuodot voidaan kääntää eduksi.

&

HEIMARI | MAANKÄYTTÖ JA KONSEPTI

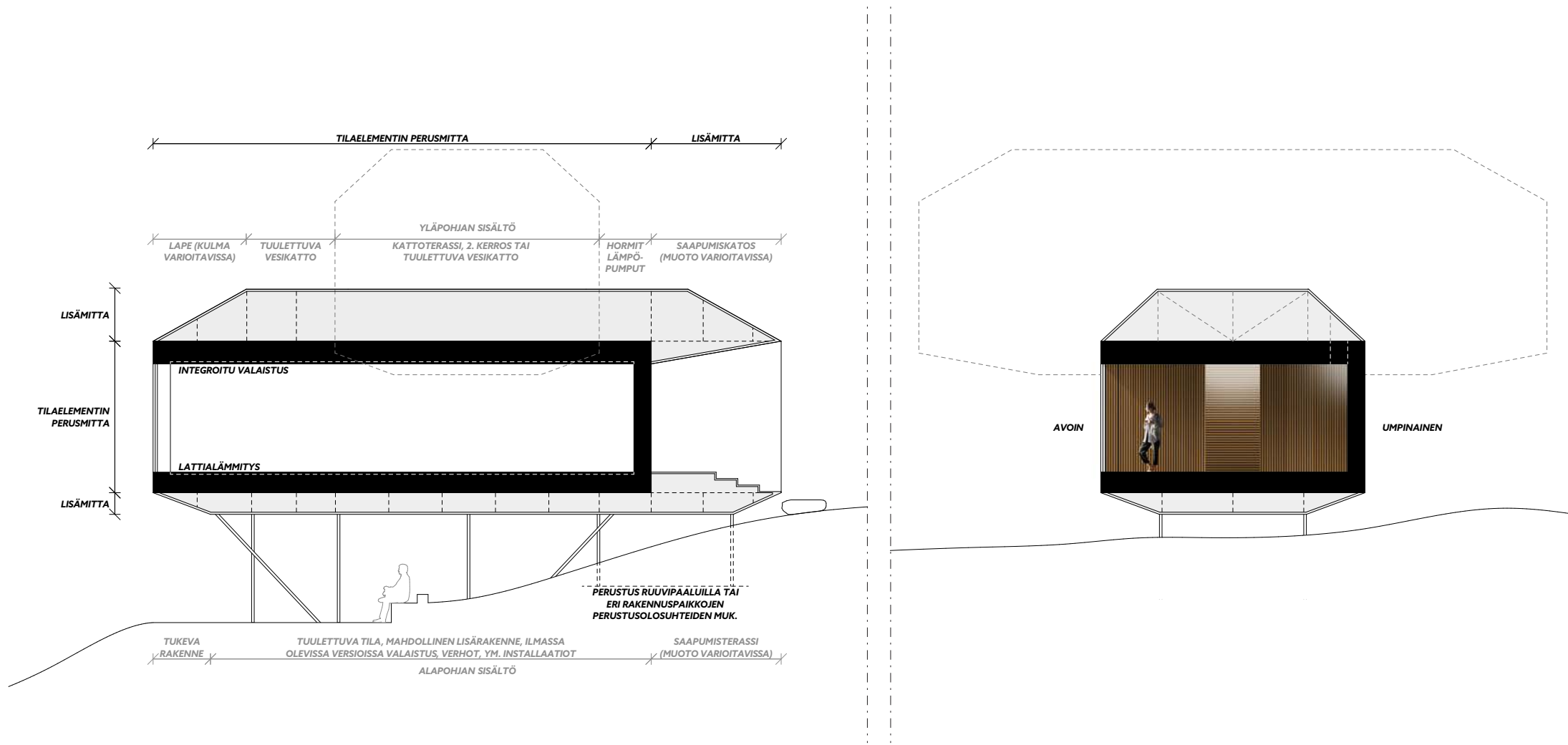
02.11.2021

TUNNELMIA



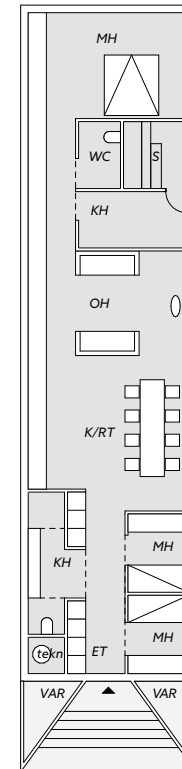
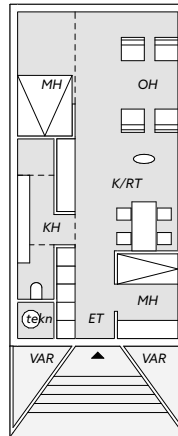
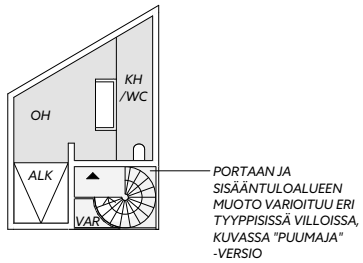
Suurella osalla rakennuksia terassit sijaitsevat niiden alla tai katolla.
Tämän ansiosta fyysinen jalanjälki metsämaastossa pysyy pienenä.

TYYPILLISIÄ LEIKKAUKSIA



Vaikuttava arkkitehtuuri syntyy huolellisella suunnittelulla. Valikoitujen materiaalien ja laadukkaan detajiiikan ohella esim. teknisten rakennusosien ja laitteiden valinta, sijoittaminen ja/tai kotelointi otetaan huomioon kohteeksi.





S

24kem
("Puumaja" - versio)

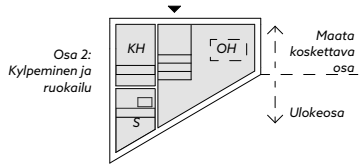
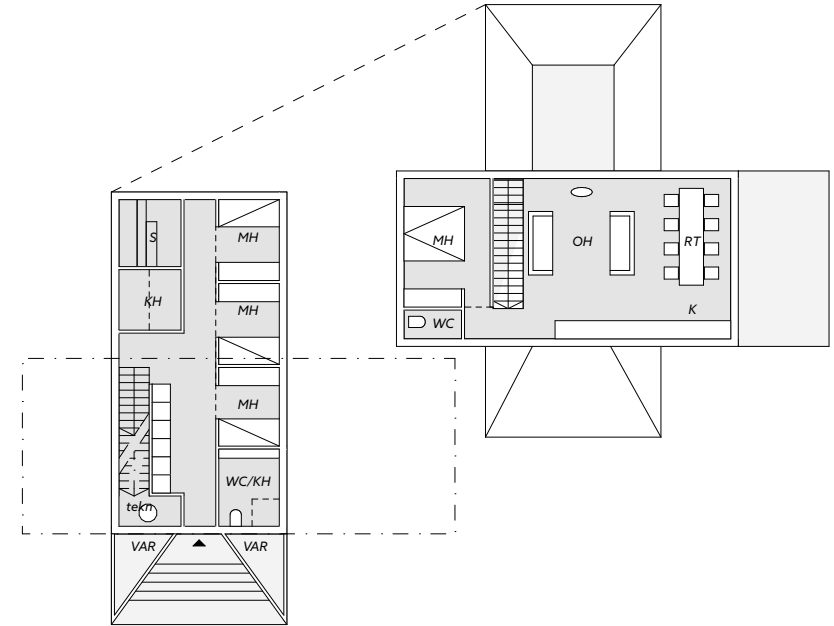
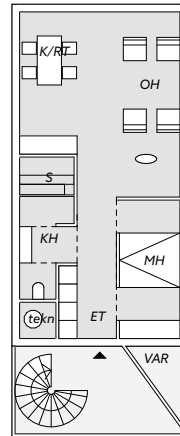
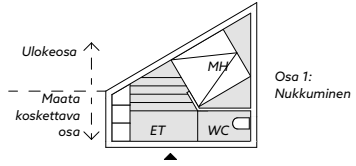
M

66kem
("Pikku-I" - versio)

L

130kem
("Iso-I" - versio)

Pienet mökit (S) ovat ylellisen hotellihuoneen kokoisia. Suuremmat vaihtoehdot (M ja L) soveltuvat alkaen kahden hengen perheistä aina suurperheiden majoittumiseen.



XS

17kcm + 17kcm
(vain saarella)

M

66kcm
("Käpylehmä" -versio)

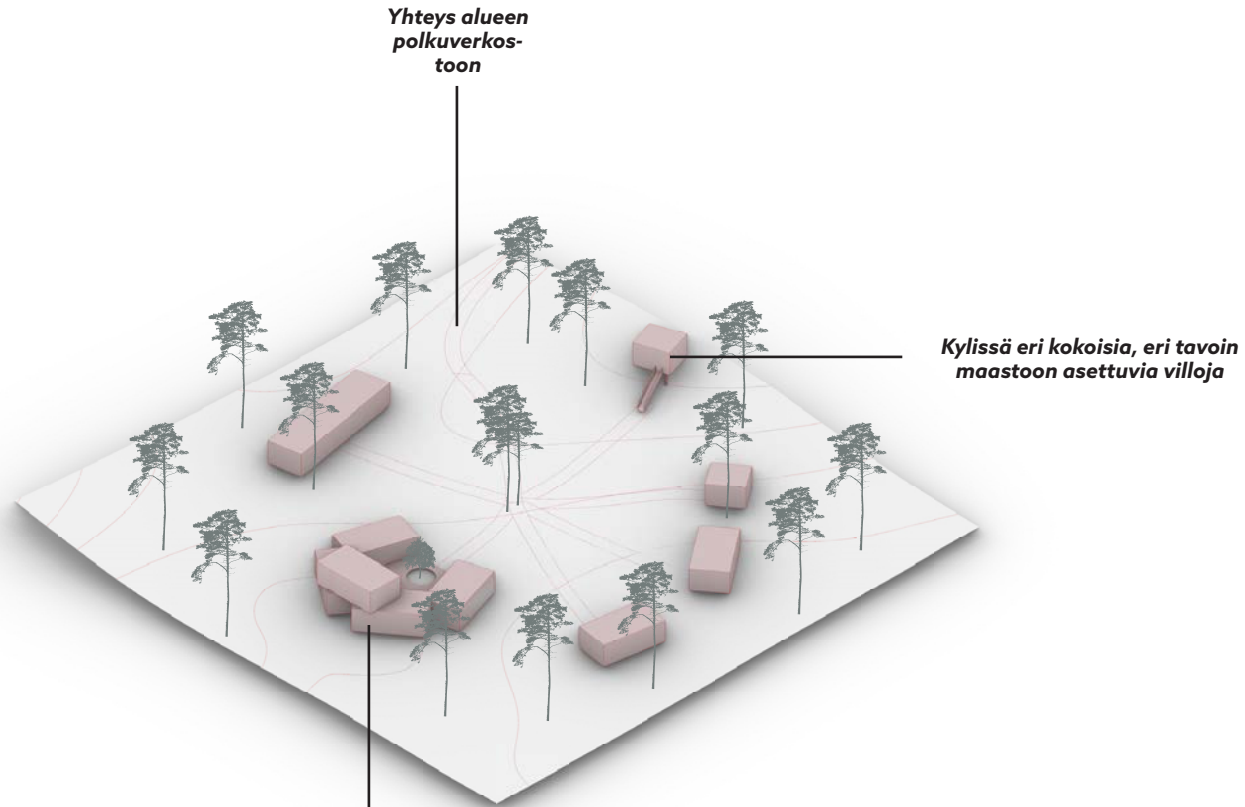
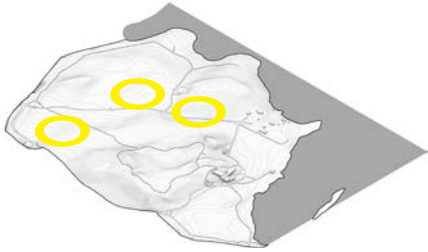
L

128kcm
("X" -versio)

Alueen pienimmät uniikit rakennukset (XS) suunnitellaan Heimarin edustalla sijaitsevaan Katossaareen. Ne voidaan toteuttaa siirrettävinä kevyille perustuksille laskettavina elementteinä.



Metsän erillisvilloihin kuljetaan hotellin vastaanoton kautta oman auton jäädessä parkkiin. Villojen väliin jää reilusti puustoa yksityisyyden synnyttämiseksi. Metsänreunoja hoidetaan avaamalla rajattuja järvinäköaloja uloimmille villoille.



**Yhteys alueen
polkuverkoston**

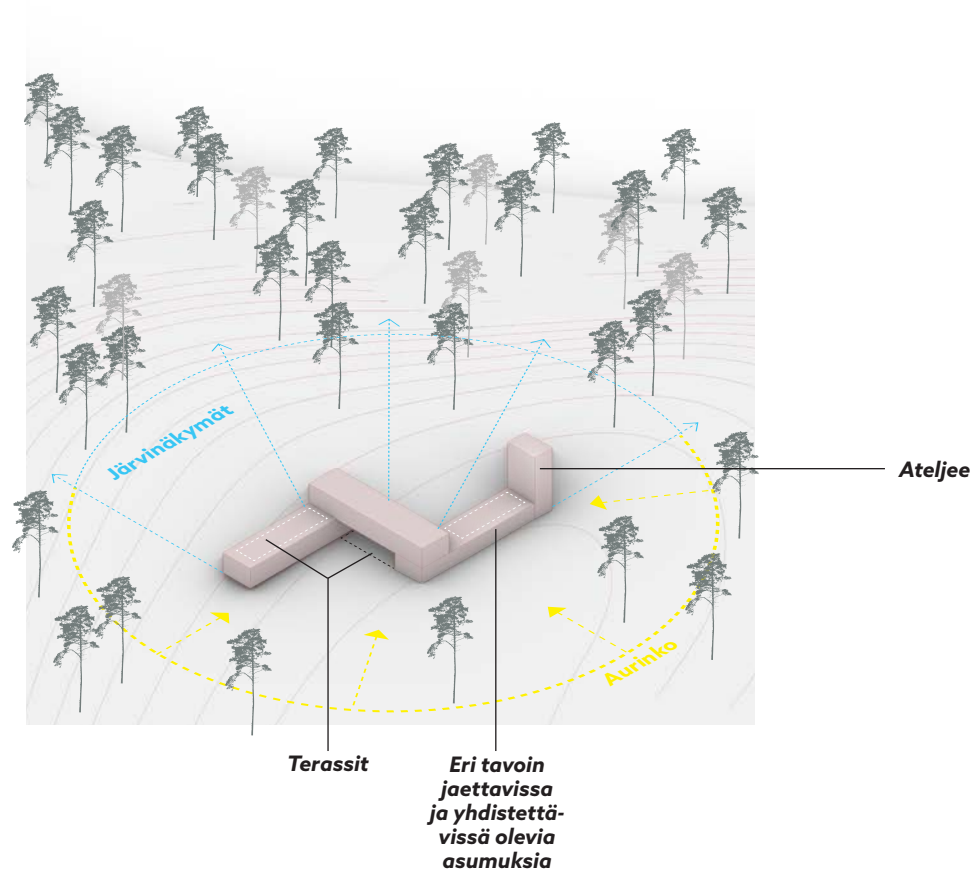
**Kylissä eri kokoisia, eri tavoin
maastoon asettuvia villoja**

Eri kylien tukikohtarakennuksissa eri toimintoja, esim. saapuminen, pysäköinti, yhteiset oleskelutilat, huonepalvelutoimitusten vastaanotto ja varusteiden säilytys, sauna, keittiö

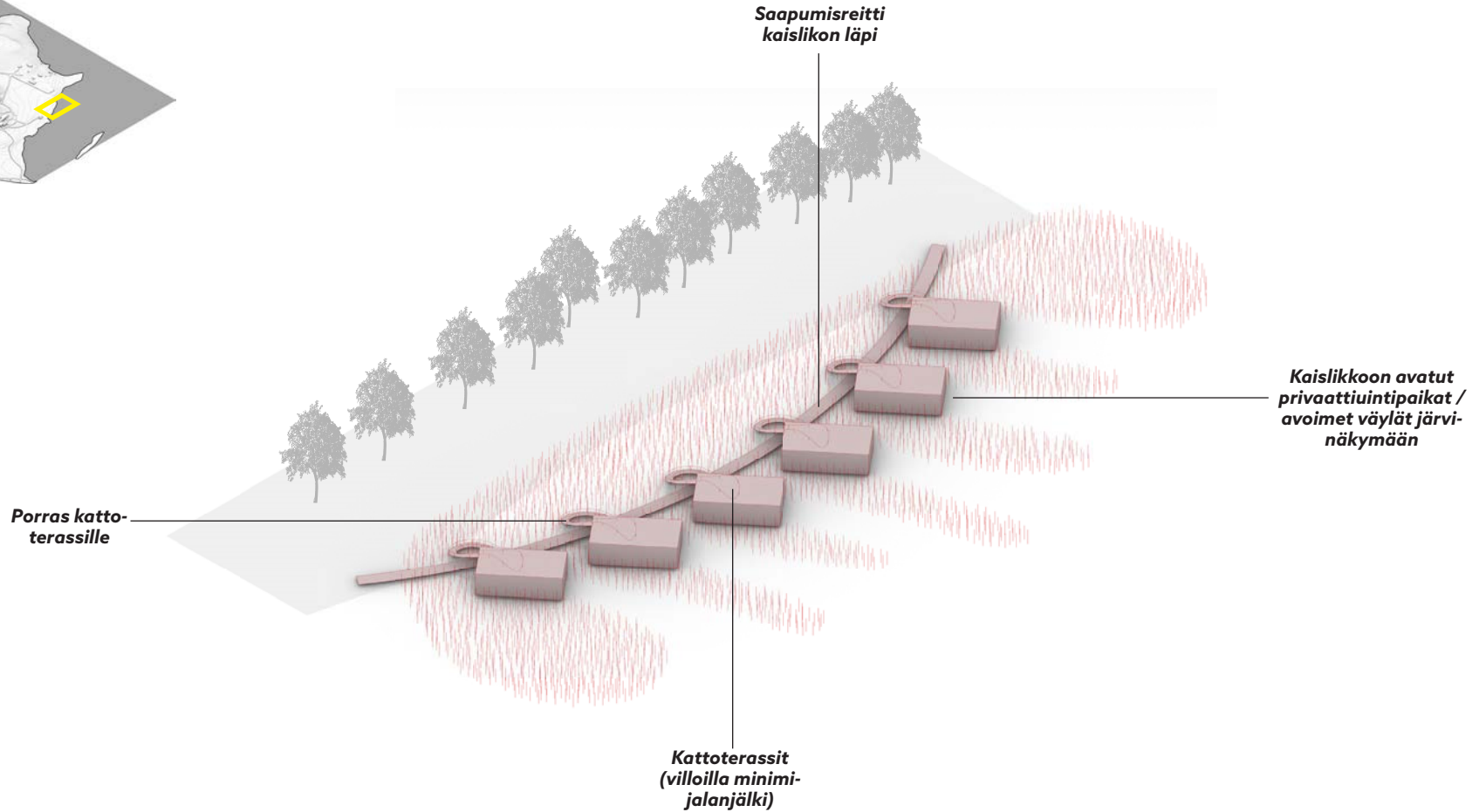
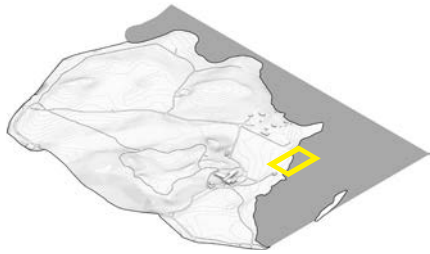
Omalla autolla suoraan saavutettavat villakylät sijaitsevat yleiskaavan AP-tonteilla. Ne muodostuvat kokoavan "tukikohtarakennuksen" ympärille. Tilajakaumaltaan erilaiset kylät voidaan vuokrata kokonaisuuksina, tai erillisvilloja yksitellen.



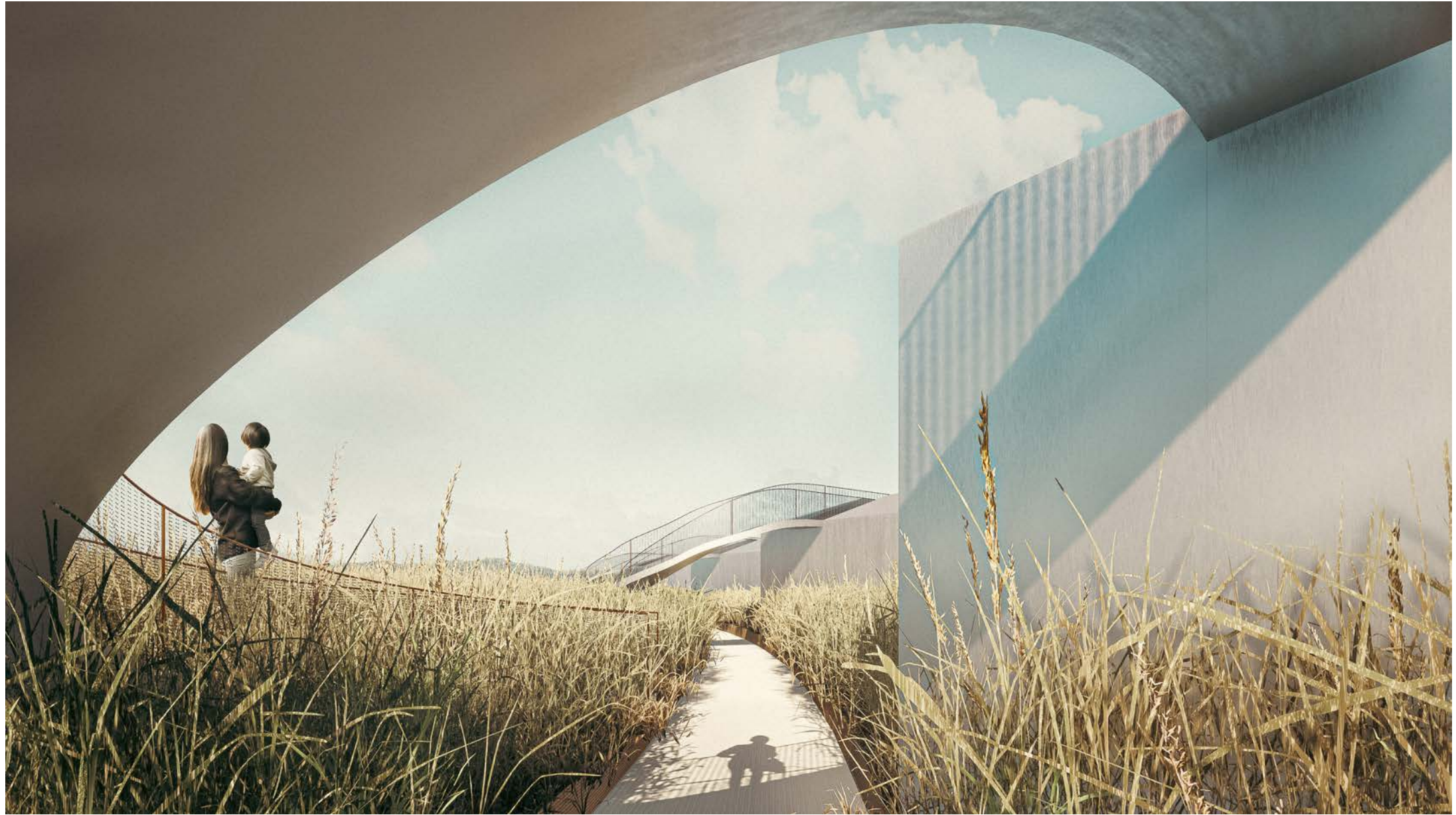
PERIAATEKAAVIO: "RIVITALO"

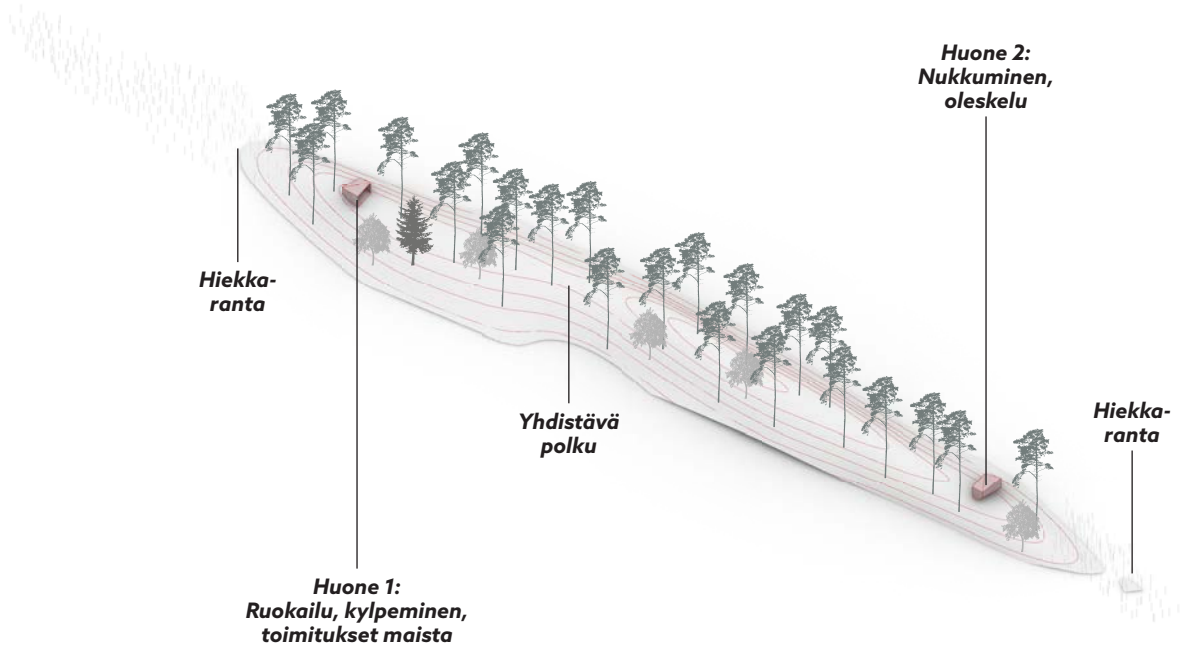


Alueen pohjoisimmalle huipulle ehdotetaan suurempaa yhtenäistä villa-kokonaisuutta, joka sopisi suurempien tiiviiden ryhmien käyttöön.



Kelluvat villat sijoitetaan kaislikon suojaan, omaan eksoottiseen maailmaansa. Villojen sisältä voi päästä suoraan järveen uimaan ja talvella luistelemaan jäälle. Huomio on yhtäaikaaisesti yksityisessä järvikokemuksessa ja rantaluonnon sekä maiseman suojelussa.

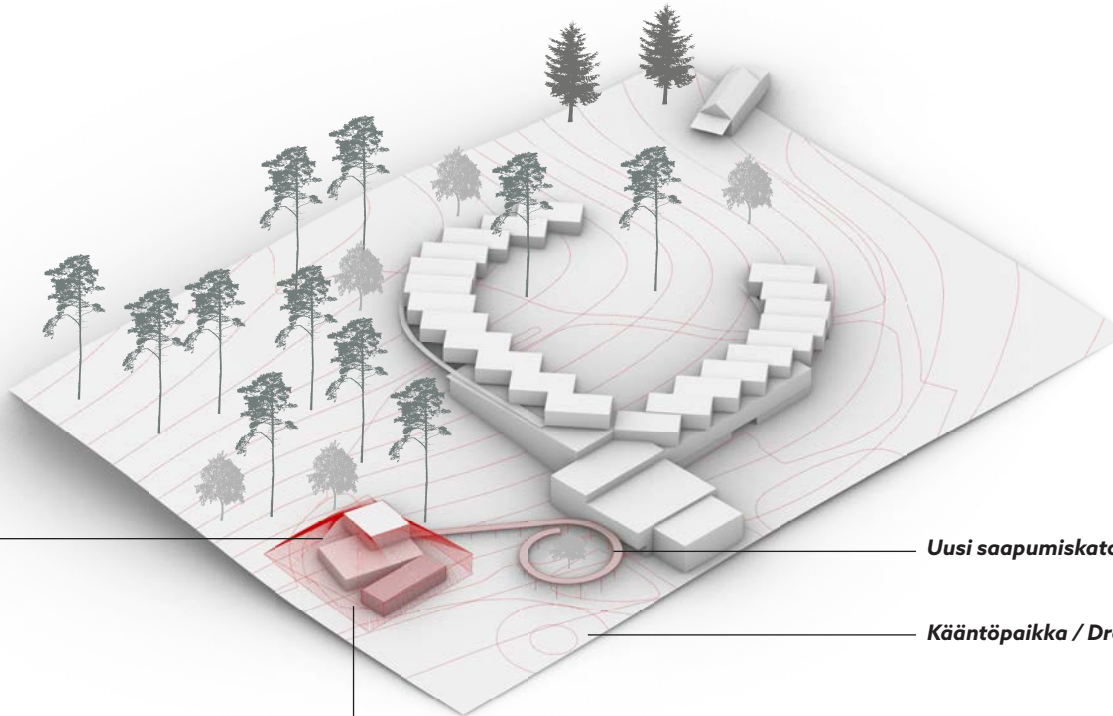
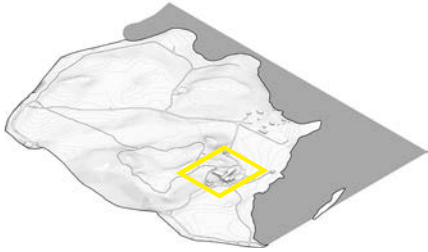




Heimarin edustalla sijaitsevan pitkän Katossaaren eri päihin rakennetaan paviljonkimaiset (vaikkakin talvikelpoiset) rakennukset, jotka muodostavat yhden yöpymiskokonaisuuden.



Muut rakennukset



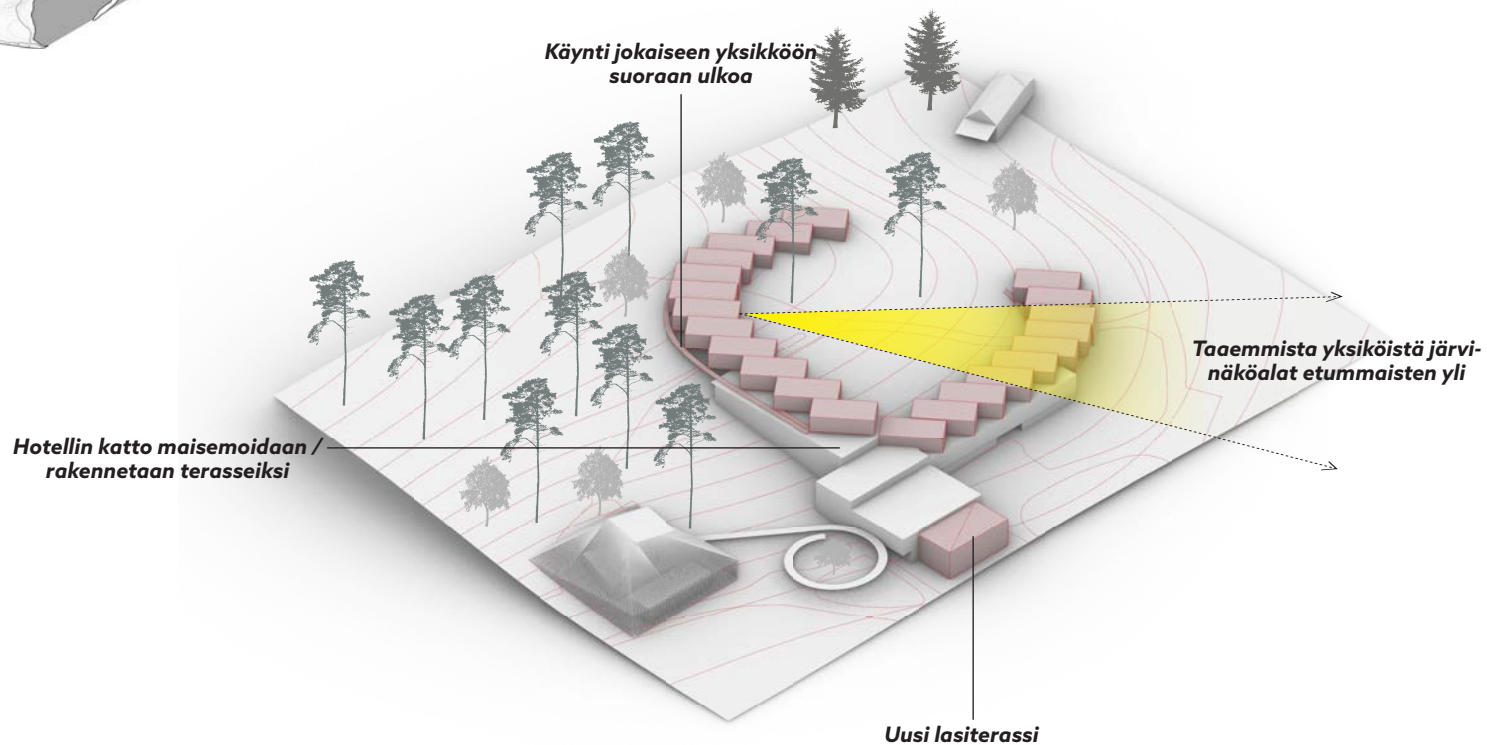
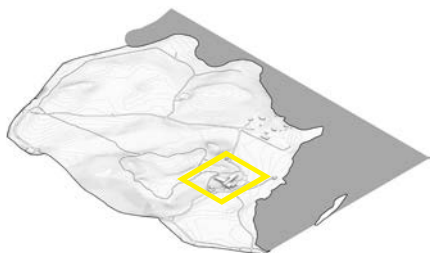
**Köynnösrungon alla kokoustila-
laajennus, huoltorakentamista
(esim. golfautoparkki), sekä
rajattua ulkotilaa seminaari-
vieraiden tauonviettoa varten**

Uusi saapumiskatos

Käätöpaikka / Drop off

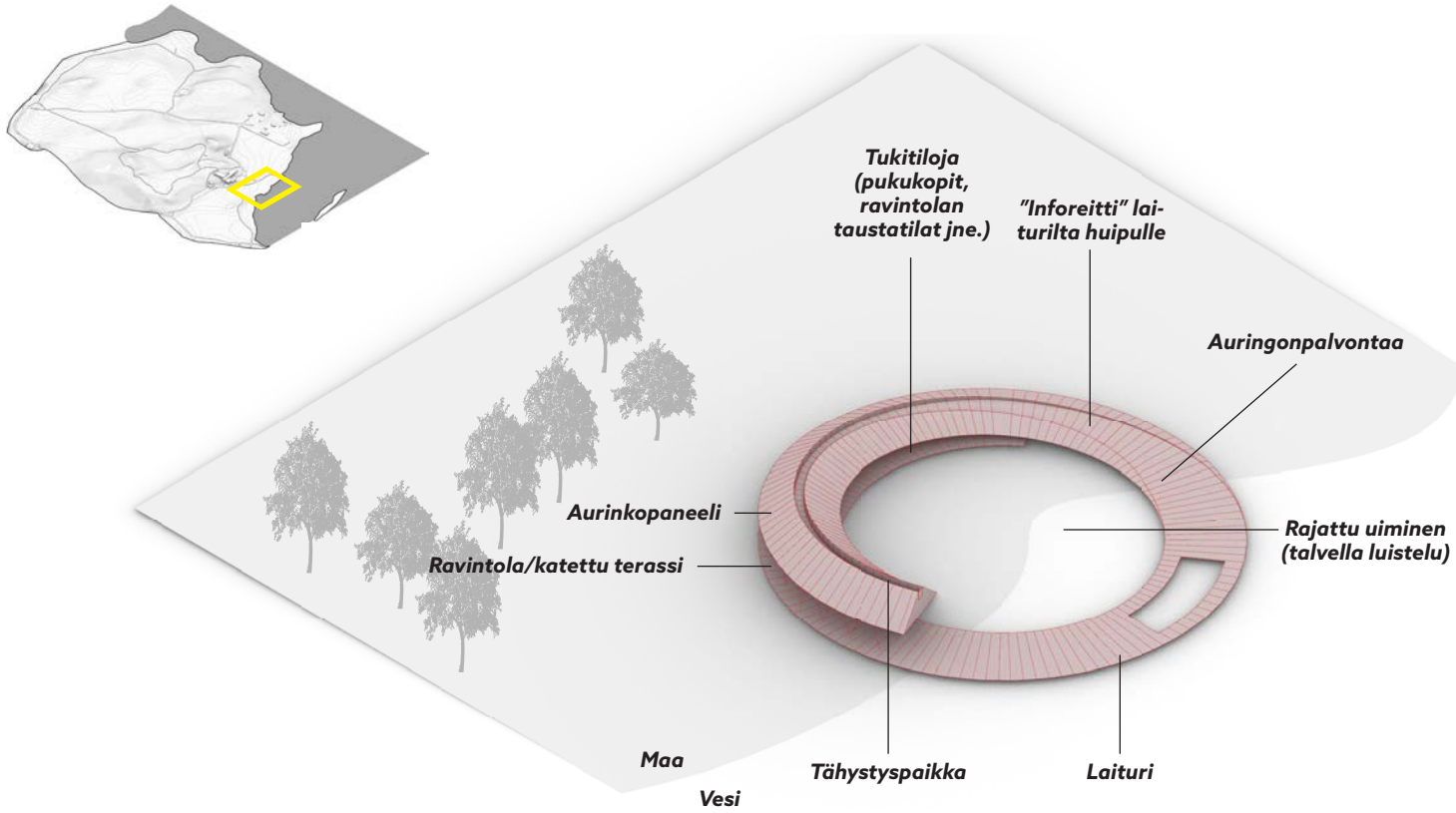
**Köynnöskasvillisuuden alla talotekni-
set päätelaitteet sekä rakennukset.**

Laajennettava Kerhola ja "kääntty" hotellin koordinaatistoon, sekä päivittyy vihreäksi metallivaijerista ja köynnöskasveista muodostuvan kuoren myötä. Kerhola, uudistettava saapumiskatos ja linjattu ajojoh-teys muodostavat uuden sisäänkäyntialueen.



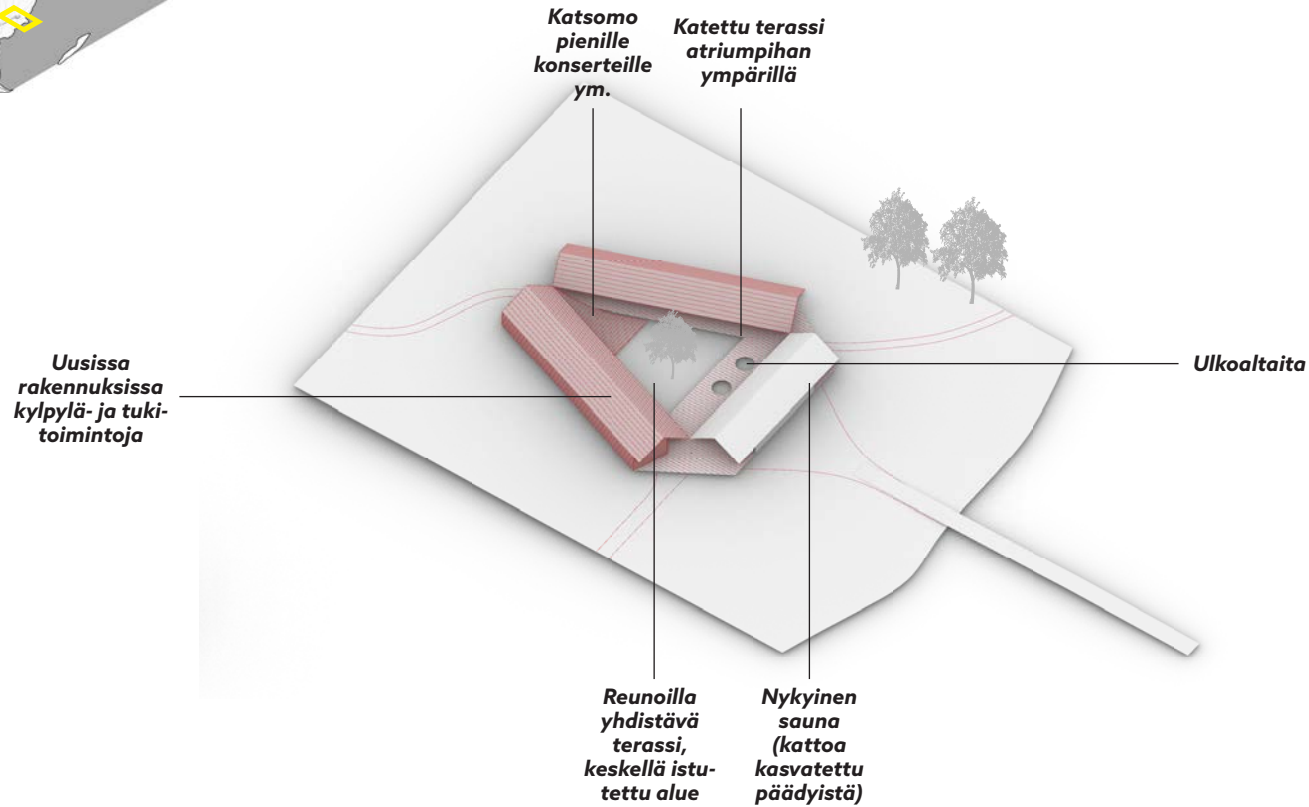
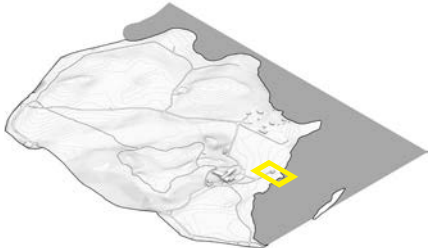
Neliöltään yleissuunnitelman suurin yksittäinen osa on Hotelli Heimarin laajennus, joka muodostuu omilla sisäänkäynneillä varustetuista yöpymisyksiköistä. Uudistettu lasiterassi avautuu nykyistä tehokkaammin ulospäin mahdollistaen toimimisen esim. ulkokonserttien lavana.



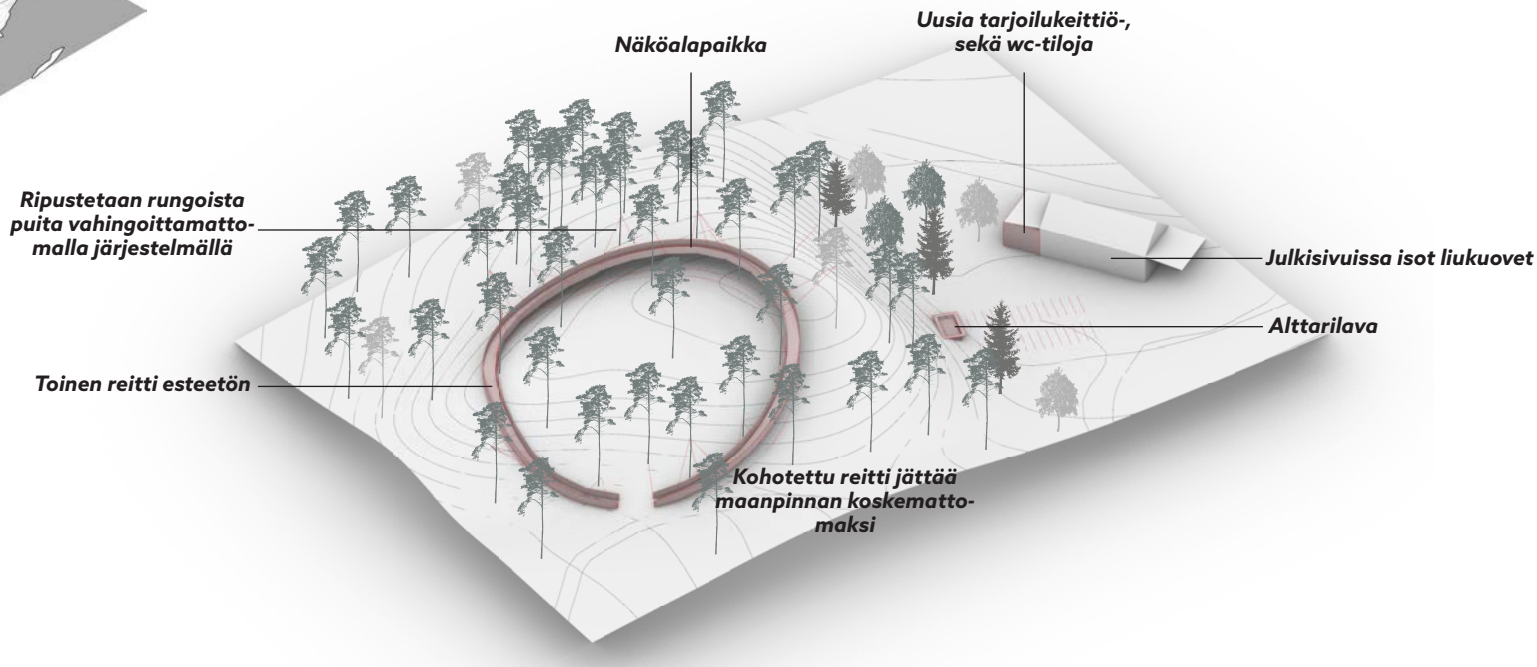


Rantaravintolaan integroidaan ravintola, venelaituri, välinevuokrausta, pukukoppeja, ym. toimintoja. Ravintola muuttuu yhtenä luoppina laiturista rakennukseksi ja terassista katokseksi. Rakennuksen päällä kulkevaa reittiä voi nousta kesät talvet tutkimaan järvimaisemaa.

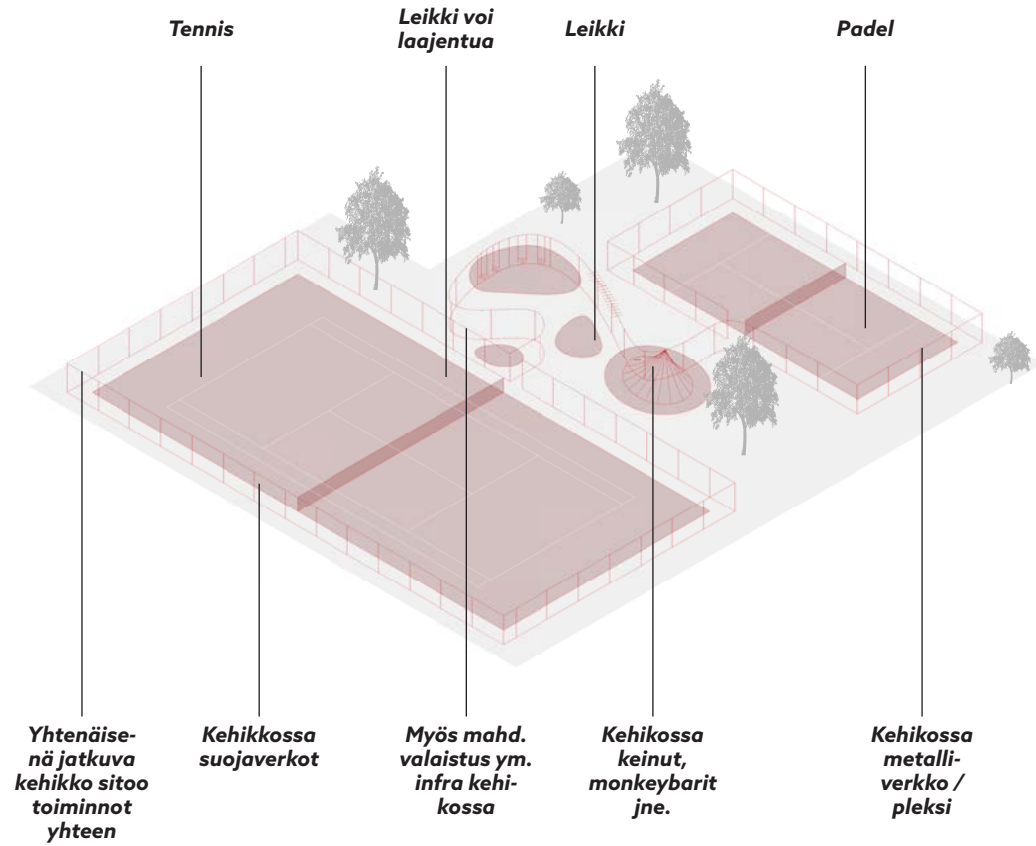
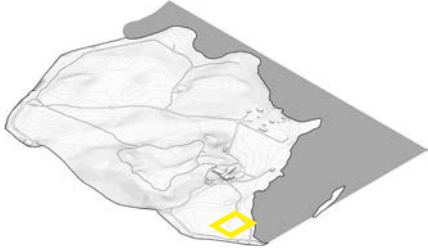




Sauna- ja kylpylätoimintaa laajennetaan käyttämällä osin vanhoja rakennuksia (voidaan siirtää), ja osin uusia. Tunnelmallinen sisäpiha yhdistää rakennukset kokonaisuudeksi. Rakennusten räystäät yhdistyvät kokonaisuudeksi ottaen toisiaan kevyesti kiinni kädestä.

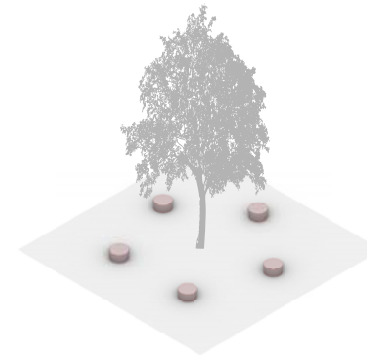
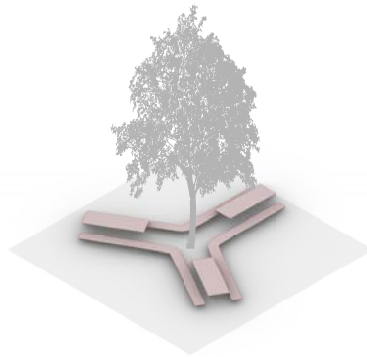
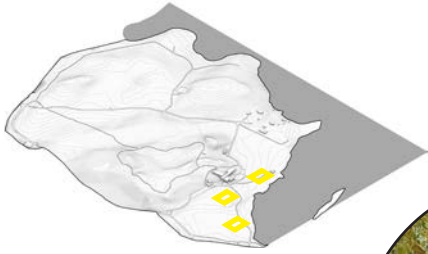


Itäisimmän kukkulan huipulle rakennetaan elämyksellisen "Zen" -reitti. Osin puista ilmaan ripustettava reitti toteutetaan kevyesti ja kestävästi. Huipulta tarjoutuu näkymät Saimaalle, alempaa herkkään metsämaan. Mäen juurella oleva lato kunnostetaan tapahtuma- ja juhlatilaksi.



Tennis- ja padel-kentät sekä lasten leikkialue yhdistetään tapahtumarik-
kaaksi kokonaisuudeksi alueen etelälaidalle. Vieressä sijaitsee uimaranta
beachvolley -kenttineen.

RANNAN PUUT PAIKKOJEN MÄÄRITTÄJINÄ



Rannan kalusteryhmiä, ruokailupaikkoja, ym. sommitellaan tunnistettaviksi sijoittamalla ne yksilöllisten puiden kohdille. Suunnistettavuuden lisäksi puut tarjoavat suojaa yhä kuumempien kesäpäivien paahteelta.

Laskelmat

Hahmoteltu rakentaminen RM-alueella				
		kem/kpl	kpl	kem
VILLAT	Erillisvillat	129	8	1032
		66	11	726
		24	6	144
	Hotelliin liittyvät	66	23	1518
	Kelluvat villat	66	12	792
				4212 kem
KOKOONTUMISTILAT	Kerholan laajennus			100
	Ladon juhlatilojen laajennus			25
	Rantaravintola			150
	Saunan laajennus			200
				475 kem
				Yht. 4687 kem
Yleiskaavan rakennusoikeus (6000 - olemassa olevat 2500 =)				3500 kem
Poikkeama				1187 25,3 %

Hahmoteltu rakentaminen RM-alueen ulkopuolella				
		kem	kpl	kem yht.
VILLAT	Villakylät (AP-alueilla)			1242
	Sarvenrannan kukkulan iso villa	66	9	594
	Saari	18	2	36
				1872 kem
MUUT	Kalamaja	50	1	50
				50 kem
				Yht. 1922 kem
Yleiskaavan rakennusoikeus (AP-alueet)				1200 kem
Poikkeama				722 37,6 %

Vaihe 1
2021-22
(poikkeusmenettelyjä tarvittaessa!)



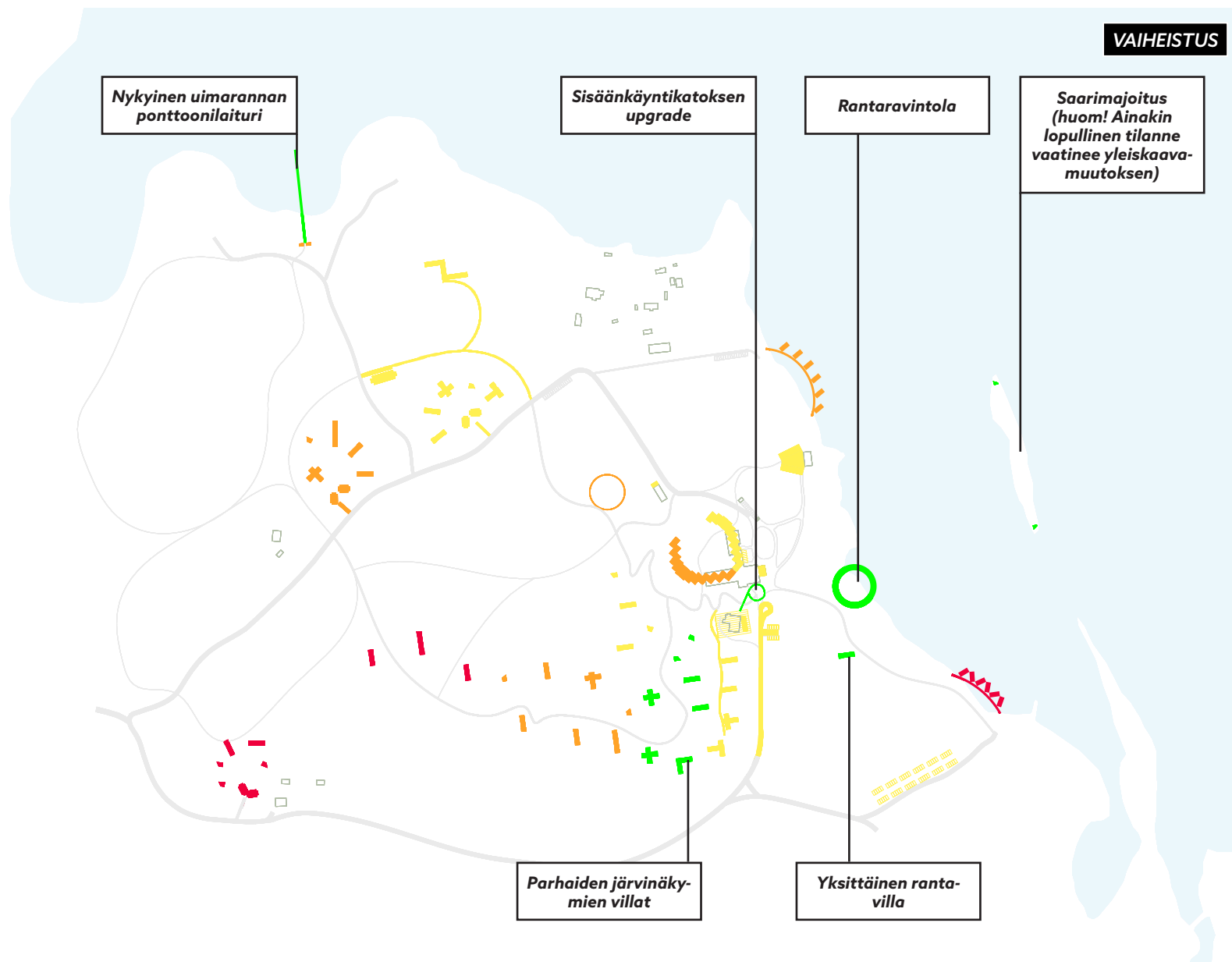
Vaihe 2



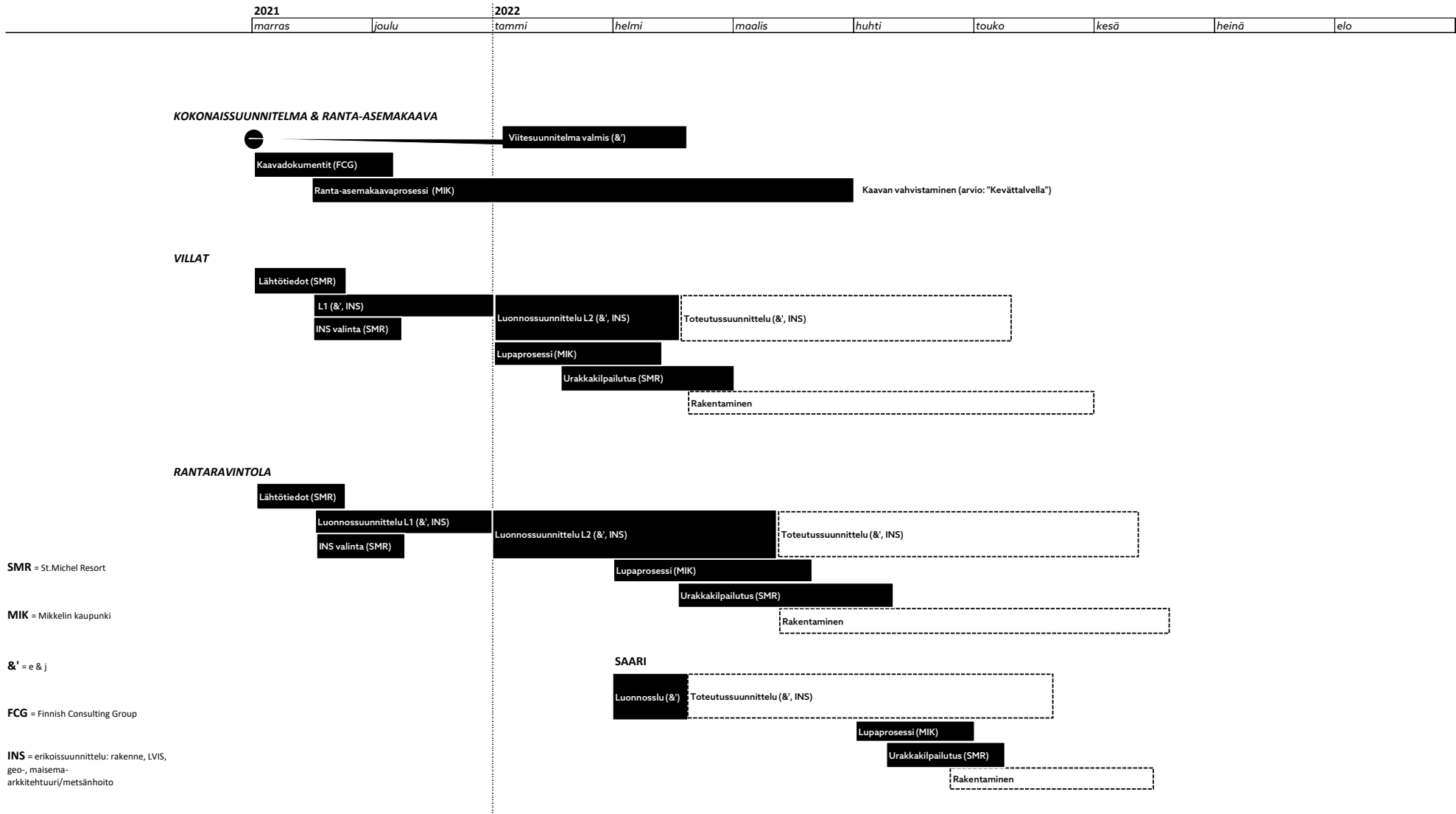
Vaihe 3



Vaihe 4



TAVOITEAIKATAULU 2021-22 (LUONNOS!!!)



SMR = St.Michel Resort

MIK = Mikkelin kaupunki

&¹ = e & j

FCG = Finnish Consulting Group

INS = erikoissuunnittelu: rakenne, LVIS, geo-, maisema-arkkitehtuuri/metsänhoito

Maisemaselvitys



SIJAINTI

Heimari sijaitsee Mikkelin eteläpuolella runsaassa Saimaan kulttuuri- ja luonnonympäristössä. Heimari on paikallisesti tunnettu loma- ja virkistyskohde, jonka historia alkaa vuodesta 1923, jolloin Postivirkamiesten liitto hankki entisen puutarhakoulun tontin ja rakennukset lepokodiksi jäsenilleen.

Vesiliikenne tekee Heimarista alueellisesti näkyvän. Ohi kulkeva laivareitti kytkee Mikkelin muuhun Saimaaseen. Nykyisin Heimari tunnetaan parhaiten kokouspaikkana sekä paikallisten veneilijöiden välietappina. Alueella on toiminut hotelli 1970-luvulta lähtien. Lähistöllä on valtakunnallisestikin merkittäviä suojeltuja perinnemaisemia, kuten esim. Kirkkotaipaleen kanava.

Alueen suurmaisema on sokkeloista järvimaisemaa. Maa-alueet ovat metsien, sekä peltojen ja haja-asutuksen mosaiikkia. Nykyisen Heimarin alue on ollut asutettua ja kultivoitua jo pitkään. Alueella sijaitseva Laitialan kylän väljä kylämaisema ja huvila-asutus on suojeltu yleiskaavassa maakunnallisesti merkittävänä. Alueella on merkkejä myös muinaisasutuksesta, jonka paikka on merkitty yleiskaavaan.



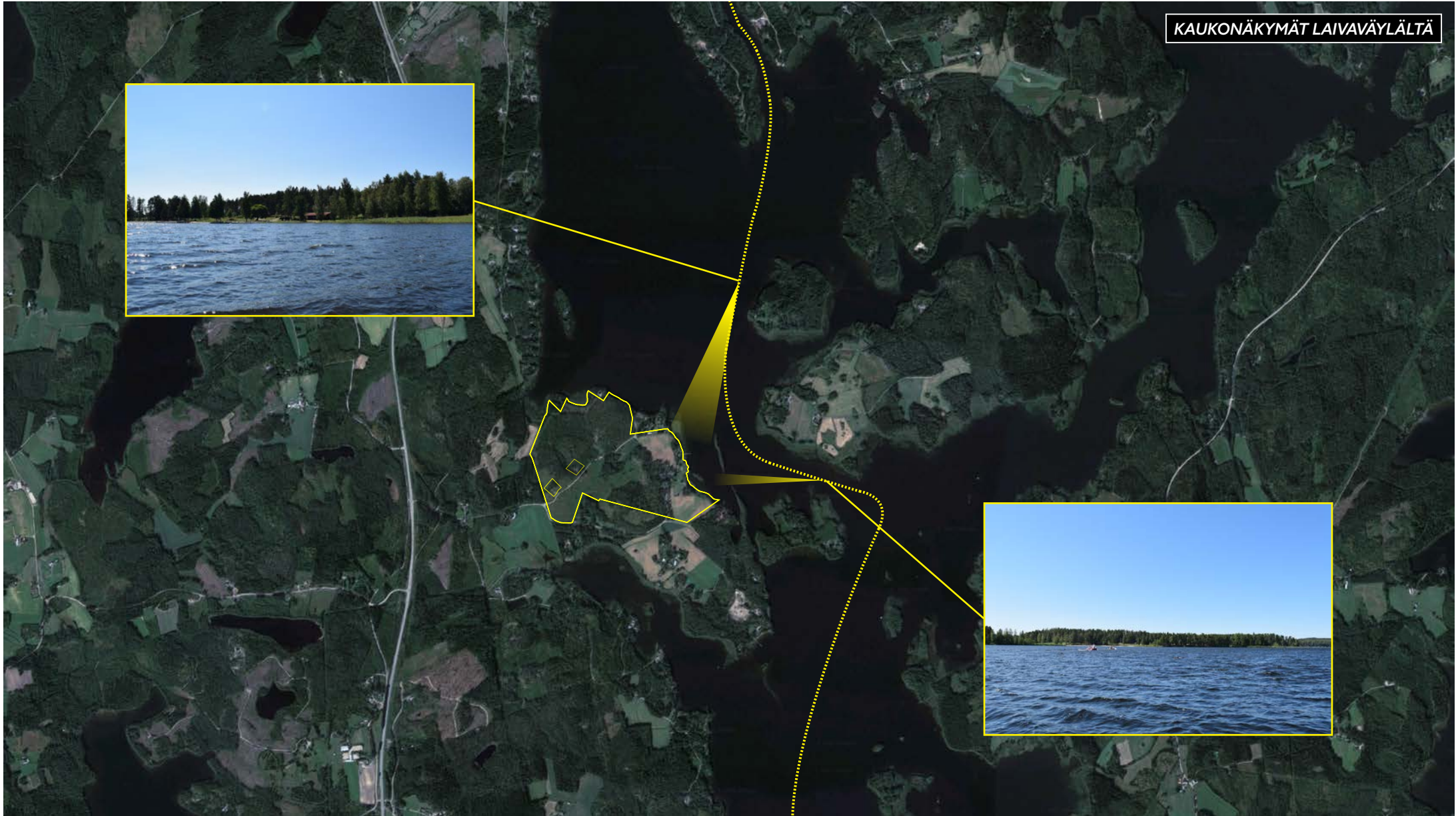
ALUEEN NYKYTILA

Hotelli Heimarin edustalla, alueen itälaidassa sijaitseva ranta-alue, on oma alueelta selkeästi erottuva kokonaisuutensa. Puistomaiseksi rakennettu ranta-alue jatkaa pohjois- ja eteläpuolella sijaitsevien peltojen avomaisemaa. Hotellin käytössä olevat alueet muodostuvat nurmialueista polku- ja tieverkostoineen sekä hiekkarannasta.

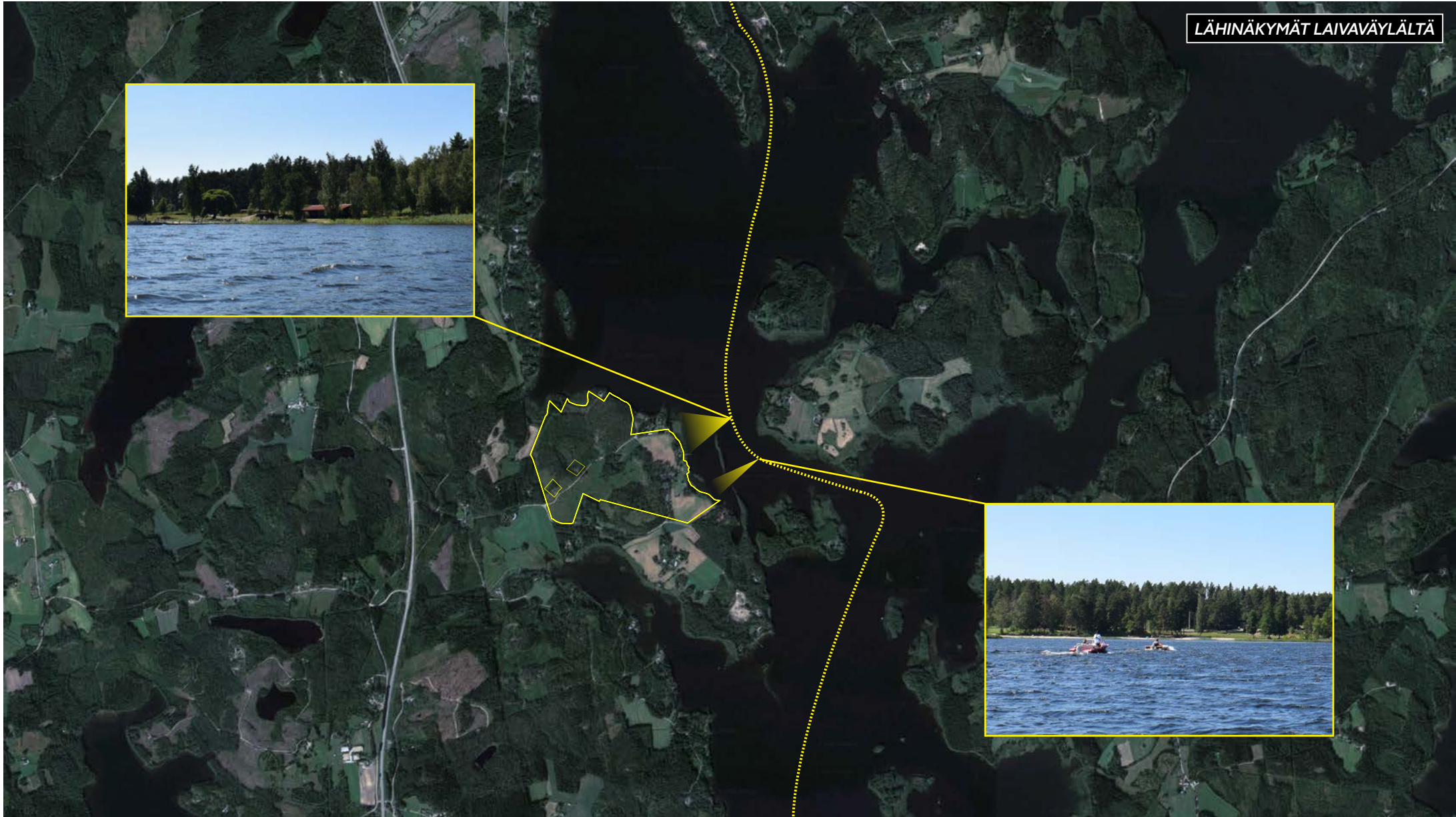
Muu alue käsittää nykyisellään pääasiassa talousmetsää. Metsäalueilta löytyy muutamia kohteita maastonmuotoja, avokallioita sekä tunnistettavia metsämiljöitä. Toisaalta alueella on myös topografisia suvantokohtia sekä pusikkomaisia paikkoja. Näissä maisemallinen kehittäminen on tarpeen, jos alueella halutaan entistä laajemmin tarjota virkistysmahdollisuuksia. Koko alueen päätoimintoja ovat virkistys, loma-asuminen, sekä metsätalous ja viljely. Lisäksi Heimarilla naapurivillailla on yleiskaavan mukaan matkailupalveluita sekä jokunen pysyvä asutus.

Tärkeimpiä huomioitavia suurmaisemallisia elementtejä ovat kukkuloiden metsäinen siluetti, itäisellä ranta-alueella avomaisema, sekä sitä rajaava metsän ja pellon raja.

KAUKONÄKYMÄT LAIVAVÄYLÄLTÄ



LÄHINÄKYMÄT LAIVAVÄYLÄLTÄ



JÄRVINÄKÖALAT TONTILTA

Kukkulanhuipulta pohjoiseen

Oman rannan yli itään

Naapuroivien peltotonttien yli etelään

NYKYISET MAISEMATILAT

- METSÄ (KASVUVAIHEESSA)
- METSÄ (VANHA)
- PUISTO
- PELTO
- HIEKKARANTA
- KAISLIKKO
- HIENO PUUSTO





SUURMAISEMALLISIA TEKIJÖITÄ

-  Suurmaisemallisesti tärkeä metsänreuna
-  Suurmaisemakuvallisesti tärkeä peltoalue
-  Avoin puisto- ja ranta-alue
-  Suurmaisemallinen maamerkki (huippu)



PAIKKOJA JA MAISEMAA MÄÄRITTELEVIÄ TEKIJÖITÄ


 Rajaava puusto

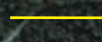
 Muinaismuistoalue

 Kallioinen maanpinta

 Maisemakuvallisesti arvokas puu

 Maisemahäiriö / -vaurio

 Yleiskaavassa suojeltu rakennus

 Alueen sisäinen näkymä





RANTA

Puistomainen ranta-alue on alueen toiminnallinen sydän. Olemassa olevat hotellirakennukset sijaitsevat avonaisen maiseman ja metsän saumakohdassa. Rannan puuvyöhykkeet rajoittavat näkymiä vesiltä rantavyöhykettä syvemmälle, pelloille ja metsänreunaan melko voimakkaasti.

Hiekkarantaa on laajennettu lisähiekalla. Hiekkarannan takana maisema on pääosin ruohikkoa, jota halkovat asfaltoidut tai hiekkapäälysteiset reitit. Alueella on muutamia tunnistettavia, todennäköisimmin istutettuja puita. Nykyisen saunarakennuksen pohjoispuolella ranta muuttuu tuuheaksi kaislikoksi.

Saunarakennus, sekä rannan rakennelmat sijaitsevat satunnaisina rykelminä avoimaisemassa, rantaviivan läheisyydessä. Toisistaan irralliset rakennukset, sekä pienemmät rakennelmat aiheuttavat lähiympäristöön visuaalista häiriötä. Rannan avonainen maisematila jatkuu pelloille, jotka viestivät alueen historiasta ja kulttuurista. Rannalla on kaksi laituria uimista ja veneiden kiinnittymistä varten.



HOTELLIA YMPÄRÖIVÄT METSÄALUEET

Metsän ja pellon raja artikuloituu maisemassa nykyisin melko hyvin. Osittain sitä on mahdollista kirkastaa. Metsän reuna on sekametsää ja paikoitellen pusikkoista. Hotelli Heimarin länsipuolella nousee harjumainen kukkula, jota ylös kiivetessä vallitsevaksi puulajiksi kohoaa mänty. Metsässä kulkee pururatamainen ulkoilureitti, joka on osin valaistu. Jyrkimmissä maastonkohdissa reitille on rakennettu puisia portaita. Frisbeegolf -rata integroituu pururataan sekä rannan toimintoihin.

Kukkulumuodostelman eteläreunassa on hieno avokallio honkamaisine mäntyineen. Pohjoisreunassa maastonmuodostelman loppua merkkää kukkulanhuippu, jonka maastonpohja sammalineen ja jäkälineen on kulutukselta hyvin säilynyt. Molemmat lukeutuvat alueen korkeimpiin kohtiin ollen noin 25 metriä järven pintaa ylempänä. Lännessä kukkula loppuu jyrkkään rinteeseen, jonka pohjalla metsä on vastaisemmin hakattua, ja jälleen pusikkoi-sempaa. Näkymät huipulta alas, sekä juurelta ylös sisältävät paljon potentiaalia. Alueella on suuria kivenjätkäleitä, sekä pieniä siirtolohkareita.



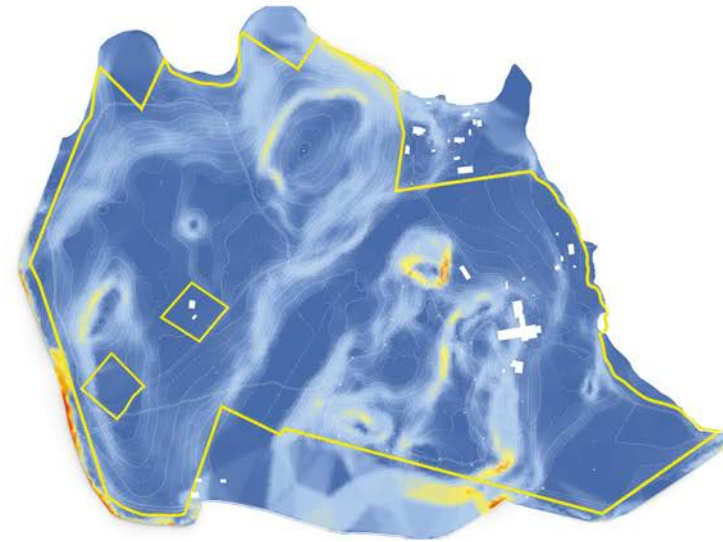
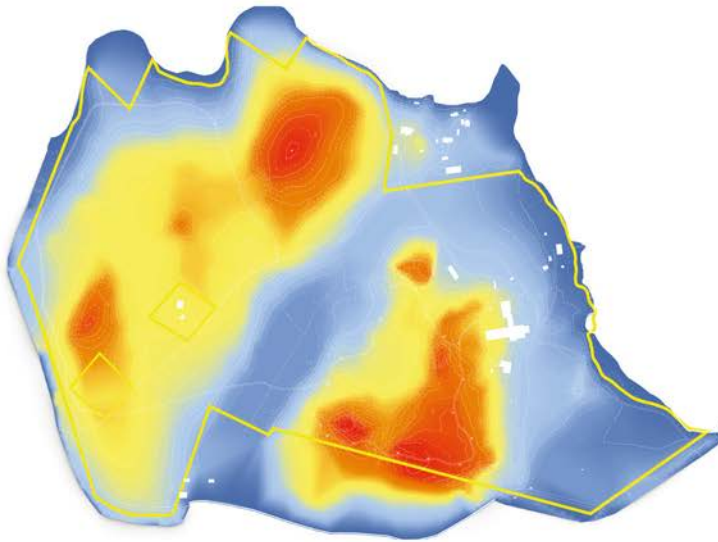
KAUKAISEMMAT METSÄALUEET

Hotellin ja Sarvenrannantien välinen matala alue on pusikkomaisessa kasvuvaiheessa olevaa metsää. Sarvenrannantien pohjoispuolella metsä on vanhempaa ja vaikuttavampaa. Sarvenrannantien ja Muropohjanlahden mökkitonteille johtavien teiden risteysalueella on muinaismuistokohde. Tämän lähellä sijaitsevat tunnelmallinen koivikko sekä lohkareinen kalliomännikkö. Esiin nousee myös topografisesti matalimmassa kohdassa, valumavesireitillä, sijaitseva lehtomainen lehtimetsänkohta. Metsät jatkuvat pohjoisilla rannoilla melko tiheinä miltei vesirajaan asti, muutamaa loma-asuntotonttia lukuun ottamatta. Saimaa on läsnä myös Rantaviivasta etäännyttäessä: Etenkin korkeissa maastonkohdissa järven läheisyyden voi aistia myös ilman laajaa avointa näköyhteyttä.



PELLOT

Historiallisesti tärkeät pellot liittyvät saumatta Heimarin rannan avoimeen maisematilaan. Ne rajautuvat tyypillisesti tien välityksellä metsänreunaan. Järvelle päin peltoja suojaa rantapuiden vyöhyke. Pelloilla vuokrataviljellään viljaa.



MAAPERÄ

Ympäristöministeriön Maisema-alue työryhmän mukaan alue kuuluu Itäisen Järvi-Suomen maisemamaakuntaan, ja siellä Suur-Saimaan seutuun, jota "hallitsevat vedet. Saimaan laajoilta selkävesiltä järviluonto vaihtuu sokkeloisiin, suorastaan labyrinttimaisiin reittivesiin. Mittavat järvet kumpareisine ja paikoin louhisine saarineen, jokimaisiksi kapenevat salmet ja lahdet ruhjelaaksojen uumenissa, pienet suojaiset lampareet ja avarat myrskyisät järvenselät ovat kaikki tyypillistä Saimaata, joka sijaitsee karujen moreenimaiden ja kalliokkojen sekä Salpausselkien ja koko alueen halki luikertelevien harujuksojen muovaamalla maalla. Seutu on karua, viljavia savikoita ei juurikaan ole ja metsäkasvillisuuskin on ympäröiviä seutuja karmumpaa. Kuivat puolukkatyyppin mäntykankaat ovat tavallisimpia." (Maisema-alue työryhmän mietintö 1992, osa I, 27-28.)

Tarkkaa koko alueen kattavaa maaperäselvitystä ei ole tehty. Suunnittelualueen korkeimmissa kohdissa maastoa kallio on näkyvissä. Muualla maaperän peittää moreenivaippa, jonka voi karkeasti kuvailla muuttuvan asteittain korkeampien kohtien kivistä matalimpien kohtien saveen.

TOPOGRAFIA

Pinnanmuodot ovat Saimaan seudulle ominaisesti rikkonaisia ja vaihtelevia. Ranta-alueet ovat pääosin melko tasaisia. Järvi on tasaisissa kohdissa hiekkapohjainen. Korkeimmat maastonmuodot ovat riittävän voimakkaita löytyäkseen suurmaisemasta vesiltä tarkastellessa. Ne eivät kuitenkaan selkeästi nouse esille muusta maisemasta. Alueen sisäinen korkeusero on noin 25 metriä. Alueella on muutamia kallistukseltaan jyrkkiä maastonkohtia, jotka voivat osittain olla kulumiselle herkkiä. Tärkeä paikallinen valuma-alue sijaitsee lounas-koillinen-suunnassa alueen keskellä.



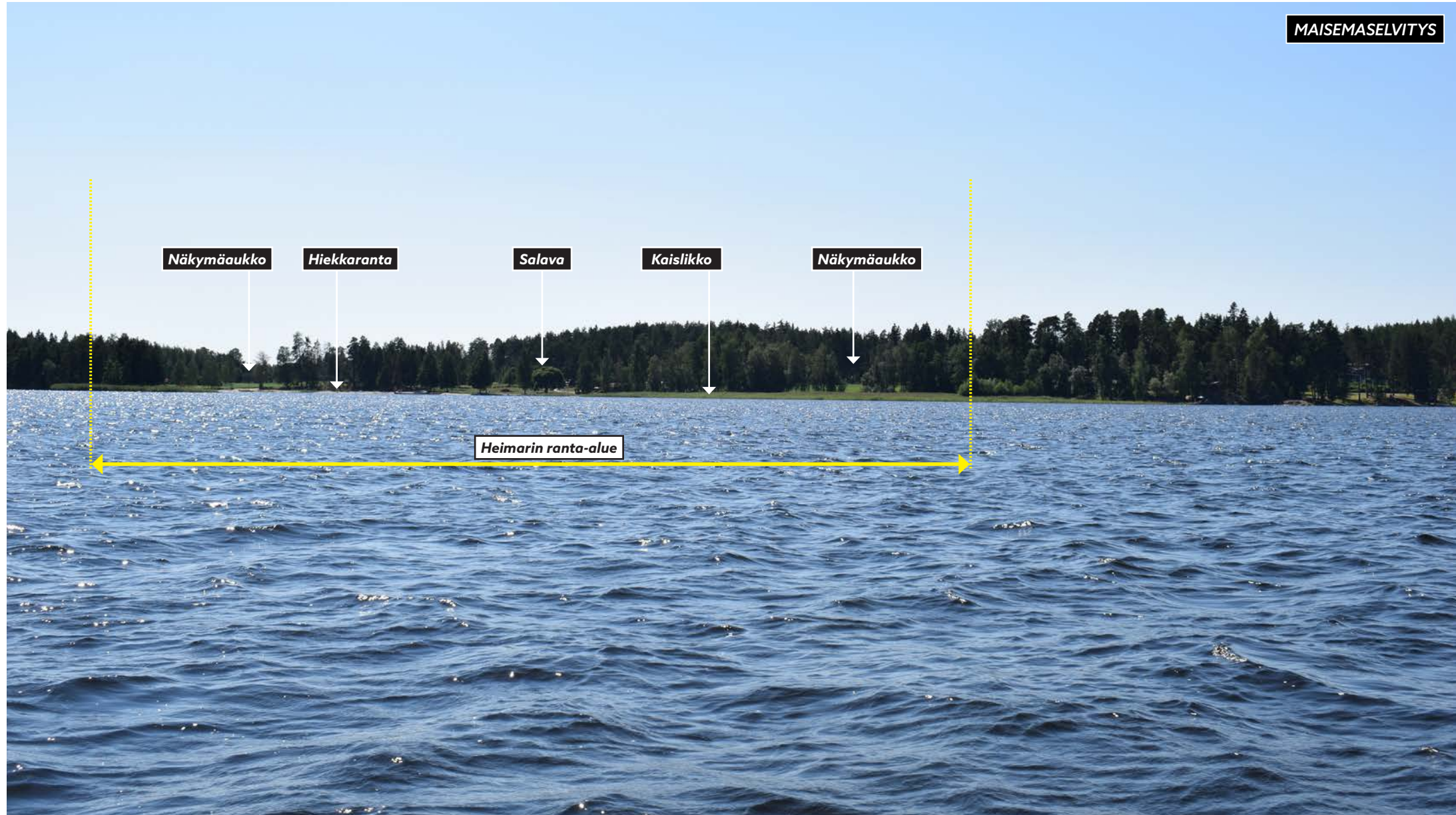
ILMASTO

Järvi-Suomi on luonnonoloiltaan sekä ilmastoltaan eräänlaista valtakunnan keskivertoaluetta. Vuoden keskilämpötila on tyypillisesti +3...+4 asteen välillä. Vuoden kylmimmän kuukauden keskilämpötila on keskimäärin noin -7...-8 astetta. Vesistöjen ansiosta hallaöitä esiintyy keväisin ja syksyisin kohtalaisen vähän. Vuotuinen sademäärä on kohtalainen: jopa n. 500 mm. Tyypilliseksi luetaan suhteellisen pitkät lumitalvet. Keskimäärin ensilumi saadaan loka- marraskuun vaihteessa ja pysyvä lumipeite marraskuun aikana. Tavanomaisesti lumipeite on paksuimmillaan n. puoli metriä. Lumipeite katoaa huhtikuun puolenvälin jälkeen. Lauhimpina talvina lumipeiteaika voi jäädä suurten vesistöjen äärellä vain parin kuukauden mittaiseksi. Kasvukausi alkaa yleisesti huhtikuun lopulla ja päättyy lokakuun puolen välin paikkeilla. Kasvukauden aikana keskimäärin kertyvä tehoisa lämpösumma on 1200...1300 vuorokausi-astetta.



ILMASTONMUUTOS

Ilmaston muuttuessa hellejaksojen yleistymisen ja pidentymisen yhdistettynä rankkasateiden määrän kasvuun, sekä myös lumipeitteen ohenemiseen, voi aiheuttaa riskiä osalle alueen maaperästä ja kasvillisuudesta. Vaarassa ovat lähinnä jyrkimmät maastonpohjat, joiden moreenikerros on ohut.



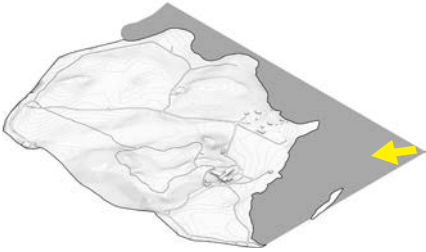




SUUNNITTELURATKAISUJEN VAIKUTUKSET MAISEMAAN

Konseptisuunnitelman lähtökoh-
tana on ollut tunnistaa olemassa
olevan (ja historiallisen) mai-
seman arvotekijöiden tunnis-
taminen. Suurmaisemallisten
elementtien säilyttäminen ja
vahvistaminen on ollut selkeä
tavoite.





Suurmaisemaa pienemmässä mitakaavassa tavoitteena on ollut luoda paikkoja joissa toiminnan kehittämisen väistämättömät tarpeet voivat toteutua täysimääräisesti ilman ristiriitaa paikan hengen kanssa. Suunnittelufilosofiana on, että uusi ja vanha voivat hyötyä toisistaan.



METSÄMAISEMA

Metsiin rakentaminen tehdään puustoa ja maisemaa vaalien. Luonnonmaisema on tunnistettu ratkaisevaksi tekijäksi koko alueen, sekä myös uusien rakennusten houkuttelevuuden kannalta. Luonnon esille tuominen on siten oleellinen tavoite.

Rakennuksilla on yksilöllisiä suhteita maastoon. Etenkin herkissä paikoissa luodaan (vähintään) illuusio villojen alitse jatkuvasta luonnosta sijoittamalla ne ilmavasti maanpintaan nähdessä mahdollisimman kevyin pilariperustuksin.

Merkittävä osa uudisrakentamisesta sijoittuu nykyisen hotellin katolle ja välittömään läheisyyteen. Näin paine muun maiseman täyttämiseksi uudella rakentamisella helpottaa. Jatkosuunnittelussa tärkeitä teemoja tulevat olemaan metsämaisemaan sopivat julkisivumateriaalit, sekä biofilia (rakennusten päälle kasvavat kasvit).

Metsiin sijoitettavat uudet tieyhteydet tehdään kapeina ja kevyinä, maksimissaan golfautomaisille sähköajoneuvoille mitoitettuja. Tämä auttaa luonnon säilyttämisessä. Tarvitavat uudet ajotiet/liittymät toteutetaan mahdollisimman lyhyinä. Hotellin eteläpuolisen nykyisen pysäköintikentän istuttaminen metsäksi selkeyttää maisemallisesti tärkeää metsänreunaa.

RANTAMAISEMA

Kokonaisratkaisu alleviivaa ranta-alueen kehittämistä vapaa-ajan alueena. Vastapainoksi metsän yksityisluonteisille villoille asiakkaat halutaan houkutellessa kaikille avoimelle ranta-alueelle nauttimaan ulkoilmasta, seuraelämästä, sekä palveluista.

Rannan uudet rakennukset eivät pyri ensisijaisesti pienuuteen, vaan luomaan laadukasta avomaisemaa ympärilleen. Yhdistämällä rakennuksiin eri toimintoja vältetään rannan täytyminen visuaalisesti häiritsevistä irrallisista rakennelmista. Sijoittelussa hyödynnetään rannan puuvyöhykkeiden ja olemassa olevien rakennusten suojaavat vaikutukset huomioiden katselupisteen liikkuminen pitkin laivaväylää. Kelluvien villojen kohdalla tavoitellaan "kaikki voittoa" -tilanetta. Rannan kaislikko säilytetään kelluvien rakennusten ympärillä niin maisema-, ja ympäristötekijänä, kuin myös villa-asiakkaille yksityisyyttä ja kokemuksellisuutta luovana elementtinä.

Jatkosuunnittelussa tärkeitä teemoja tulevat olemaan rantamaisemaan sopivat julkisivumateriaalit, sekä biofilia (rakennusten päälle kasvavat kasvit).

PELTOMAISEMA

Viljeltyt pellot ovat tärkeä säilytettävä tekijä, joka luo ylellistä väljyyttä ja etäisyyttä naapureihin. Pelloille voidaan sijoittaa pieniä elämyksellisiä reittejä (esim. saunapolku) ja kokemuksia (esim. illallisia). Avointen peltoaukeiden varjostamattomia pohjoisreunoja voidaan hyödyntää tehokkaasti aurinkoenergian keräämisessä.

Uusia pysäköintialueita on luonnosteltu peltojen reunakohtiin. Suurmaiseman mittakaavassa ratkaisu auttaa avoimen maiseman säilyttämistä. Jatkosuunnittelussa pysäköinti-alueita muotoillaan ja maisemoidaan tarkemmin lähimittakaavan maisemahaitan minimoinniksi.



Heimarin maankäyttö- ja konseptiluonnoksen suunnittelutyö tehtiin 5/2021-10/2021 aikana St. Michel Resort Oy:n toimeksiannosta. Arkkitehtisuunnittelusta vastasivat Emmi Keskisarja ja Janne Teräsvirta / e & j arkkitehdit oy.

Tämä presentaatio kuva- ja suunnittelumateriaaleineen © & paitsi ilmakuvat suunnittelualueelta © Harri Sjögren

Suunnitteluasioita koskevat tiedustelut:

Emmi Keskisarja	e & j arkkitehdit oy
Arkkitehti SAFA	Merimiehenkatu 22
041 599 4989	00150 Helsinki
e@eetj.fi	www.eetj.fi

Kohdetta koskevat tiedustelut:

Harri Sjögren	St Michel Resort Oy / Hotelli Heimari
Toimitusjohtaja	Laitialantie 160
041 314 3000	52330 Heimari
harri.sjogren@stmichelresort.fi	www.stmichelresort.fi

Leskinen, Timo

Vastine Heimarín ranta-asemakaavaluonnoksesta saatuun päätöseen

Lausunnot

Telia Finland Oyj

Ei huomautettavaa.

Etelä-Savon maakuntaliitto

Ei lausuttavaa.

Järvi-Suomen Energia Oy

Järvi-Suomen Energialla on kyseisellä kaavamuuotosalueella sähkö- ja televerkkoa. Alueella on myös käynnissä sähköverkon saneeraushanke, jossa olemassa olevaa ilmajohtoverkkoa saneerataan maakaapeliksi. Saneeraustyön alustava

valmistumisajankohta on 6/2023.

Mikäli kaavan muutos aiheuttaa muutoksia olemassa olevaan sähkö- tai televerkkoon esim. siirto tai suojaustarpeita, kustannuksista vastaa työn tilaaja.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Etelä-Savon Pelastusviranomainen

Mikkelin kaupunki/Kaupunkikehityslautakunta pyytää mielipiteitä kaavaehdotuksesta: Heimarín ranta-asemakaava 21.01.2022.

Kaavamuuotoksen tavoitteena on kehittää alueesta matkailullisesti vetovoimainen matkailukeskus, muodostaa alueelle uusi identiteetti rakentamalla alueelle uutta majoitusrakentamista vanhaa kunnioittamalla sekä tutkia osin vedenpäällisen, kelluvan rakentamisen mahdollisuuksia. Peruslähtökohdanna on kehittää ranta-alueita kaikkia vierailijoita palvelevana alueena sekä rakentaa lisää majoitus-tiloja metsäalueille ja laajennettavaan hotelliin.

Pelastusviranomaisen lausunto

Kohdan 6.3.4 mukaan villoille kulku on tarkoitus tapahtua jalan sekä golfkärryillä tai vastaavalla kulkuneuvolla hotellin vastaanotosta. Autot keskitetään pysäköintialueelle. Villat sijaitsevat metsäalueella huoltoreitin varrella. Pelastuslaitos suosittelee, että huoltoreitti on liikennöitävissä ajoneuvoilla ympärivuoden talvikunnossapito huomioon ottaen (ensihoito ja ambulanssit).

Vastine: Merkitään pelastuslaitoksen suositus tiedoksi. Kulkureittien leveys ja kunnossapito ovat kaavan toteuttamiseen liittyviä asioita.

Pohjois-Savon ELY-keskus

Mikkelin kaupunki on pyytänyt Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta (ELY-keskus) lausuntoa Heimarin ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS). Asemakaava on tullut vireille yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaavatyön tavoitteena on kehittää alueesta matkailullisesti vetovoimainen matkailukeskus. Alueella on voimassa Ristiinan kirkonkylän seudun kyläalueiden yleiskaava, jossa alueelle on osoitettu mm. matkailupalvelujen alue (RM, rakennusoikeus 6 000 k-m²), virkistys-, sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta.

Suunnittelualueelle on yksityistieyhteys valtatieltä 13. Valtatien liittymässä on väistötila ja oikealle kääntymiskaista etelän suunnasta tultaessa. Kaavaselostuksessa tulee avata liikennejärjestelyjen nyktila eri kulkumuotojen osalta ja arvioida kaavan mahdollistama liikennetuotos ja suuntautuminen.

Vastine: Täydennetään kaavaselostusta lausunnossa esitettyjen seikkojen osalta.

Väylävirasto

Mikkelin kaupunki on laatimassa Heimarin ranta-asemakaava Ristiinan Laitialassa, Ukonveden rannalla. Tavoitteena on kehittää alueesta matkailullisesti vetovoimainen matkailukeskus, muodostaa alueelle uusi identiteetti rakentamalla alueelle uutta majoitusrakentamista vanhaa kunnioittamalla sekä tutkia osin vedenpäällisen, kelluvan rakentamisen mahdollisuuksia. Suunnittelualueella sijaitsee Hotelli Heimari pihapiireineen, lähiympäristön pelto- ja metsäalueita, Katossaari hotellin ranta-alueen edustalla, sekä saaren ja mantereen välinen vesialue. Suunnittelualue on yksityisomistuksessa. Alueella on voimassa oleva Etelä-Savon maakuntakaava ja Ristiinan kirkonkylän seudun kyläalueiden yleiskaava.

Väylävirasto on tutustunut Heimarin ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavaluonnokseen vesiväylien näkökulmasta. Kaavaluonnokseen merkityllä alueen osalla (vv), jolle voi sijoittaa uimarantaa palveluvia rakennuksia ja rakenteita, sijaitsee Väyläviraston ylläpitämän Puumala - Mikkelin väylän kiinteä turvalaite TL19848, Heimari ylempi -linjamerkki. Väylävirasto toteaa, että väylämerkkiä ei saa poistaa eikä sen näkemäalueelle saa tehdä esteitä. Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Vastine: Väylävirastolla ei ollut huomautettavaa itse kaavaratkaisuun. Merkitään lausunto tiedoksi.

Etelä-Savon alueellinen vastuumuseo

Mikkelin maankäyttö ja kaupunkirakenneyksikkö on pyytänyt Savonlinnan museon lausuntoa Ristiinan Heimarin ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja kaavaluonnoksesta. Ranta-asemakaava koskee tiloja 491-533-2-59 (osa), 491-533-2-19 ja 491-533-2-36 sekä osaa vesialueesta 491-533-876-1.

Suunnittelualueella sijaitsee Hotelli Heimari pihapiireineen, hotellin lähiympäristön pelto- ja metsäalueita, Katossaari ja Katossaaren ja mantereen välinen vesialue. Ranta-asemakaavan tavoitteena on kehittää alueen matkailua uudella majoitusrakentamisella ja tutkia osin vedenpäällisen, kelluvan rakentamisen mahdollisuuksia.

Etelä-Savon maakuntakaavassa (2010/2016) alue on osittain osa maakunnallisesti merkittävää Puuskansaari-Laitiala aluetta. Yleiskaavassa (2020) alueella on merkintä RM matkailupalvelujen alue ja osin kiinteistöön vaikuttaa myös merkinnät MT, MU, V, ma, sr 19 (Laitialan kylämaisema) ja sr 20 (Laitialan kylän kesähuvilat). Suunnittelualueen naapurissa on kaavasuojeltuja huviloita. Alueella ei ole asemakaavaa.

Kaavaselistuksessa olisi hyvä olla rakennetusta ympäristöstä tarkemmin rakennuskohtaisesti: miltä ajalta rakennukset ovat, suunnittelija, mahdolliset isoimmat muutokset, erilliset valokuvat rakennuksista.

Kaavaluonnoskartassa ei ole huomioitu maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaista kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävää aluetta. Yleiskaavamerkinnän ma mukaan *alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, puistot tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava määräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöiden, kokonaisuuden ja ominaislaadun säilyttämiseksi. Ympäristöön merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä on pyydyttävä lausunto museoviranomaiselta.* Kaavamääräyksissä on hyvä tuoda esille alueen maisemallinen merkitys ja uudisrakentamisen sopeutuminen siihen sekä mahdollistaa museoviranomaisen lausunto, kun toimenpiteet koskevat ma-alueita. Erityisesti rantarakentamisen osalta sopeutuminen maisemaan on tärkeää ja peltojen säilyminen peltoina.

Yleiskaavan sr-merkinnän mukaan *uudisrakentamista ei saa osoittaa liian lähelle suojelukohteita ja uudisrakentamisen on sopeuduttava suojeltavaan rakennuskantaan, maisemaan sekä kylärakentamiseen ja -kuvaan.* W-ra alueet sijoittuvat lähelle yleiskaavassa suojeltuja Auralaa ja Sarviniemeä ja niiden pihapiiriä. Suunnittelussa olisi hyvä selvittää miten mahdolliset kelluvat loma-asunnot vaikuttavat huviloilta avautuvaan maisemaan ja maisemaan järveltä huviloille.

Savonlinnan museolla ei ole huomauttamista arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine: Täydennetään kaavaselistusta olevan rakennuskannan osalta.

Huomioidaan kaavamääräyksissä ma-alueen maisemallinen merkitys, uudisrakentamisen sopeutuminen maisemaan sekä museoviranomaisen mahdollisuus lausunnon antamiseen maisema-alueeseen kohdistuviin toimenpiteisiin.

Lähimmät uudet rakennukset on sijoitettu noin 200 m päähän Aurolasta ja kelluvat villat sijoittuvat noin 100 m päähän Sarviniemestä.

Etelä-Savon ELY-keskus

Kaavamuutoshankkeen OAS:ssa on riittäväällä tavalla esitetty hankkeen lähtökohdat ja tavoitteet. OAS:ssa on hyvin kuvattu kaavaprosessin kulku ja sen periaatteellinen aikataulutus sekä osallisten vaikutusmahdollisuudet kaavoituksen eri vaiheissa. Kyseessä olevan kaavamuutoksen eri vaikutukset tulevat OAS:n mukaan arvioiduksi. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (ELY-keskus) ei ole huomautettavaa OAS:n takia.

Alueella voimassa oleva yleiskaava on pääsääntöisesti hyvin ohjannut ranta-asemakaavaluonnoksen maankäyttöä. Pienenä eroavaisuutena, joskin mahdollisesti maisemavaikutuksiltaan ja yleisen virkistyskäytön kannalta oleellisimpana, ELY-keskus pitää yleiskaavan MU-alueeksi kaavaluonnoksessa esitettyä Katossaaren osoittamista rakennuskäyttöön. Katossaaren osoitettua rakentamismahdollisuutta onkin vielä syytä harkita. Yleiskaavassa osoitettu rakennusoikeus myös lisääntyy w-ra alueille osoitetun yhteensä 800 k-m² verran eli noin 13 %. Kerrosalan lisäystä suhteessa yleiskaavaan ELY-keskus ei pidä tässä yhteydessä oleellisena tarkemman suunnittelun kyseessä ollessa, w-ra alueen rakennusoikeus on kuitenkin syytä esittää myös kaavakartalla. Lisäksi ELY-keskus esittää jäljempänä tarkennus- ja täsmennystarpeita kaavaehdotukseen.

Ranta-asemakaavan alueen itäosat ovat osa maakunnallisesti merkittävää Puuskansaari-Laitialan kulttuurimaisema-alueetta. Etelä-Savon kulttuuriperintötietokanta ESKUn ja yleiskaavaa varten laaditun ansiokkaan kulttuuriympäristöselvityksen mukaan suunnittelukohte on osa Saimaan seudun tyyppillistä viljelyaluetta, perinteisen huvila-asutuksen leimaamaa harjumaisemaa sekä järvi- ja saarinäkymiä laivareitiltä ja mantereelta. Alueen hyvin säilyneen kylärakenteen ominaispiirteisiin kuuluvat mm. maastoa myötäilevä kapea kylätie, Ylä-Heimariin ja Niemelään sekä Lahdentaloon ja Heimariin liittyvät peltoaukeat. Laitialan kulttuuriympäristön maakunnallinen merkittävyys perustuu alueen tiettyä aikaa kuvaaviin piirteisiin eli edustavuuteen sekä rakennetun ympäristön ja maisemien tilaan, jossa ilmenee hyvin alueen käytön historia ja jatkuvuus. Kaavoituskohteen kulttuuriympäristöarvot liittyvät oleellisesti myös entiseen laivaliikenteeseen. Maiseman ominaispiirteiden lisäksi Laitialan kylän historiaa kuvastavat laivalaitureiden jäänteet ja niille johtavat osin maastoon kaivetut ja kivin reunustetut polut. Alueella voimassa olevan yleiskaavan ma-merkinnän mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava määräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöiden, kokonaisuuden ja ominaislaadun säilyttämiseksi. Yleiskaavassa on osoitettu lisäksi maisemallisesti arvokkaat peltoalueet (MT), joiden kaavamääräyksessä korostetaan alueiden säilyttämistä avoimena maisematilana ja sekä metsän reunavyöhykkeiden säilyttämistä ehyinä.

Yleiskaavan kulttuuriympäristöselvitystä on syytä tarkentaa asemakaavasuunnittelun tasolle tunnistamalla nimenomaan kaava-alueelle sijoittuvat säilytettävät ja vahvistettavat arvot sekä huomioidamalla ne kaavamääräyksissä (esim. maastoa mukaileva tiestö ja rakentaminen). Myös kaavan vaikutusten arviointi edellyttää rakentamisen ja ympäristön käsittelyn tarkempaa kaavallista ohjaamista.

Heimarin matkailualueen suunnittelun yhteydessä on tehty mm. tarkentava maisemaselvitys, jota on referoitu myös kaavaselostuksessa. Siinä on hyvin tunnistettu alueen maisemallisia ja herkkiä kohokohtia sekä mm. laivaväylän merkitys yhtenä tarkastelukulmana, Katossaaren maisemallinen herkkyys ja kelluvien loma-asuntojen aiheuttama maiseman muutos. Edellä mainitut maisema-arvot tulee ottaa uudisrakentamisen suunnittelussa korostetusti huomioon ja varmistaa niiden säilyminen lisäksi kaavamääräyksin. Erityisesti rantarakentamista ja sen maisemallisia vaikutuksia on syytä havainnollistaa varsinkin vesistön suunnasta mahdollisimman realistisen kuvamateriaalin avulla.

Suunnittelualueelta on tehty luontoselvitys elokuussa 2021. Kaavaselostusluonnoksen mukaan Hämäläisen luoteispuolella sijaitsee suurruohovaltainen lehtokuvio, missä valtapuuna on koivu. Muualla luonnonarvoja ei selostuksen mukaan ole todettu. Luontoselvitysraporttia ei ole liitetty kaavaluonnosaineistoon, eikä tuon suurruoholehdon rajausta ole esitetty myöskään kaavaselostuksessa, jota tulee näiltä osin täydentää. Lehtokuvio ei myöskään näy kaavakartalla millään tavoin. Lisäksi suunnittelualueen pohjoisosan rantavyöhyke on ilmakuvatarkastelun perusteella ruovikkoista potentiaalista viitasammakon elinympäristöä. Kaavaluonnoskartassa tälle alueelle on osoitettu kelluvia tai paalujen päälle sijoitettavia loma-asuntoja. Alueen merkitys viitasammakolle tulee selvittää oikea-aikaisesti huhti-toukokuussa. Viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty (LSL 49§).

Vastine:

Osoitetaan w-ra rakennusoikeus lukuna kaavakartalla.

Osoitetaan kaavassa yleiskaavan ma-alue ja annetaan sille määräys:

- *Kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävä alue*

Alueen käytön ja rakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot. Rakennettaessa on huomioitava, että uudisrakentaminen sopeutuu maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöihin ja niiden muodostamaan kokonaisuuteen ja edesauttaa alueen ominaislaadun säilyttämisestä. Ympäristöön merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta. Erityisesti tulee huomioida rakennusten värityksen sopeutuminen rantamaisemaan.

Alueelle tulo on osoitettu nykyisiä yksityisteitä pitkin ja niitä on muutoinkin pyritty hyväksi käyttämään mahdollisimman paljon.

Lisätään yleismääräys:

- *Tiestö ja rakennukset tulee sijoittaa ja rakentaa siten, että huomioidaan maastonmuodot ja vältetään tarpeettomia leikkauksia ja pengerryksiä.*

Luontoselvityksen laatinut kokenut biologi, joka on selvitystä laatiessaan todennut, että alueelle ei ole sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka vaatisivat erillistä kaavamerkintää. Lausunnossa esille nostettu suurruoholehto sijoittuu metsittyvälle peltoalueelle. Se ei arvoiltaan sellainen, että sen erikseen rajaaminen selvityksessä olisi tarkoituksenmukaista. Kaavaluonnosta ei tältä osin tarvitse muuttaa.

Viitasammakon esiintymistä alueella on selvitetty 16.5.2022.

Mielipiteet

Mielipide 1

Kiinteistömme, noin 0,75 hehtaarin Sarviniemi(491-533-0002-0005), sijaitsee Heimarin pohjoisrajalla rajautuen Heimarin rantakaava-alueessa mainittuun maisemallisesti arvokkaaseen peltoaukeaan. Sarvenrannantieltä tie kiinteistöllemme kulkee edellä mainitun maisemallisesti arvokkaan peltoalueen reunaa pitkin. Heimari on lahjoittanut meille käyttöömme tuon reilun 100 merin mittaisen alueen em. pellon reunasta, johon siis rakensimme mökillemme tulevan yksityistien patkän hankkiessamme Sarviniemen vuonna 1982.

Lahjoituspäätöksen tiestä teki Postivirkamiesliiton ja Postivirkamiesliiton omistuksessa olleen Heimarin talouspäällikkönä 80-luvulla toiminut Urpo Virtanen. Olemme itse hoitaneet kaikki tien kunnostuskustannukset 40 vuoden ajan. Tienpatkä on yhden auton levyinen eikä siinä ole ohituspaikkoja.

Heimarin alueen yleistä kehittämistä emme vastusta. Näin olemme ilmaisseet jo aiemmissa naapurikuulemisissa. Sen sijaan vastustamme ranta-asemakaavassa suunniteltujen kelluvien tai paaluille rakennettavien huviloiden rakentamista ja sijoittamista kiinteistömme välittömään läheisyyteen. Vastustamme myös yksityistiemme käyttöä em. kelluville huviloille kuljettaessa sekä pysäköintialueen rakentamista yksityistiemme päähän. Yleisellä tasolla vastustamme rakentamista, jonka käyttö aiheuttaa kiinteistöllemme lisääntyntä meluhaittaa, ja jonka vaikutuksesta Heimarin alueen vieraat liikkuvat tai majoittuvat kiinteistömme välittömään läheisyyteen. Heimarin alue on pinta-alaltaan niin suuri, että sen kehittäminen on toteutettava häiritsemättä olemassa olevia naapurikiinteistöjä. Samalla luonnon ja ympäristön arvoja on kunnioitettava.

Heimarin ranta-asemakaavassa rannan suuntaisesti pohjoisempana sijaitsevat kuusi kelluvaa tai paaluille rakennettavaa huvilaa on sijoitettu aivan kiinteistömme rajan viereen. Niiden käytöstä aiheutuisi läheisen sijainnin vuoksi merkittävää näkymä- ja meluhaittaa kiinteistöllemme, jossa on kolme erillistä huvilaa. Huviloistamme vanhin sijaitsee noin 30 metrin päässä tontillemme tulevasta tiestä. Kyseinen huvila on vuonna 1887 rakennettu kaksikerroksinen suojeluhuvila, ja sen piha-alue nurmikoineen, marjapensaineen ja yleisine harrastusalueineen on huvilan ja kiinteistölle tulevan tien välissä. Kyseinen huvila on tällä hetkellä seitsemän (7) aikuisen (lausunnon antajien lapsien puolisoineen) ja heidän kymmenen (10) lapsensa aktiivisessa käytössä oleva kesäasunto. Muut Sarviniemessä olevat kaksi asuinrakennusta, savusauna ja liiterirakennus sijaitsevat hieman kauempana Heimarin alueen rajasta.

Sarviniemen rajalle suunniteltujen kelluvien huviloiden aiheuttama häiriö mökkialueellemme ja varsinkin lähimmälle huvilalle olisi erittäin merkittävä. Todella suuri häiriö aiheutuisi myös yksityistiemme käytöstä ja pysäköintialueesta rajamme tuntumassa. Jo nykyisin äänet Heimarin saunalta kuuluvat meille todella hyvin, vaikka sauna sijaitsee lähes sata metriä kauempana kiinteistömme rajasta kuin em. suunnitelman kuusi kelluvaa huvilaa. On huomioitava, että kyseessä olisivat loma-asunnot, joissa asukkaat vaihtuvat jatkuvasti. Tämä ei mahdollistaisi yleiseen käyttäytymiseen sopivien normien ja pelisääntöjen sopimista naapurusten kesken samalla tavalla kuin vakituisten asukkaiden ollessa kyseessä. Riski sille, että lähellä tonttimme rajaa olevista loma-asunnoista aiheutuisi meille merkittävää häiriötä, on hyvin suuri.

Koska Heimarin yli 30 hehtaarin ranta-asemakaava-alueella on paljon tilaa muuallakin kuin aktiivisessa käytössä olevan kiinteistömme rajan tuntumassa, niin vastustamme ehdottomasti vedessä kelluvien tai veden päälle paalutettujen huviloiden tai minkään muun rakennuksen sijoittamista aivan kiinteistömme rajan viereen tai edes lähemmäksi rajaamme kuin nykyiset Heimarin rantasaunan rakennukset. Heimarin ranta-asemakaavan ja sen ympäristön alue ei ole taajama-aluetta, jossa käytävissä oleva tila ei mahdollista häiriön aiheuttamisen kannalta riittäviä etäisyyksiä.

Käsityksemme mukaan pohjoispuoliset kelluvat huvilat aiheuttaisivat merkittävää haittaa myös suuralle kaislikkoalueelle, joka rajautuu osittain meidän kiinteistömme ja osittain aiemmin mainitun maisemallisesti arvokkaan peltoalueen itärantaan. Kaislikkoalue on suuruudeltaan noin 100 metriä pitkä rannan suuntaisena ja ulottuu jopa 50 metrin päähän rannasta. Vedenkorkeus Saimaalla vaihtelee paljon. Se muuttaa tuota kaislikkoaluetta sulan veden vuosittaisena ajanjaksona, koska välillä lähes koko alueella pystyy liikkumaan jalkaisin ja välillä kaislikon rannan puoleinen alue on rantapenkkaan asti veden vallassa.

Pohjoisemmat kelluvat huvilat on ranta-asemakaavassa sijoitettu tuon kaislikkoalueen eteläreunaan. Kaislikkoalueella pesii ja liikkuu paljon vesilintuja, kalasääskiä, haukkoja ja myös kaulushaikara jo kymmenien vuosien ajan. Linnut hyödyntävät pesinnässään kaislikkoalueen vedenkorkeuden muutoksia ja tiheän kasviston antamaa suojaa. Kaislikkoalueen linnut vierailevat usein myös siihen rajautuvalla ja kaavassa maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi nimetyllä alueella.

Kelluvat huvilat aiheuttaisivat varmasti todella merkittävää haittaa suurta kaislikkoaluetta hyödyntävälle eläimistölle, joten mielestämme on täysin vastuutonta ja luonnonarvojen halventamista rakentaa kelluvia huviloita kaislikkoalueelle tai sen läheisyyteen. Kelluvien huviloiden suunnittelu ja rakentaminen kyseiselle alueelle on mielestämme todella suuressa ristiriidassa ranta-asemakaavassa esille tuotujen ja siinä erikseen mainittujen pyrkimysten kanssa säilyttää ja kunnioittaa alueen luontoarvoja.

Rakentamisen vaikutukset luonnolle ja vesistölle ovat täysin arvaamattomat, koska ymmärryksemme mukaan kaislikkoalueelle ja sen läheisyyteen jouduttaisiin väistämättä tekemään mittavia ruoppaus-, maansiirto- ja paalutustöitä rakennusvaiheessa. Ranta-asemakaavassa puhutaan kelluvista tai paaluille rakennettavista loma-asunnoista. Kaavassa lähelle kiinteistömme rajaa piirretyt loma-asunnot ovat kohdassa, jossa matalan vedenkorkeuden aikaan vettä ei ole juuri nimeksikään. Ymmärtääksemme siihen

on kelluvia huviloita täysin mahdotonta sijoittaa ilman mittavia ruoppauksia. Paaluille rakentaminen ja loma-asuntojen pohjan sekä lähiympäristön muokkaus ja ruoppaus aiheuttavat rakennusvaiheessa valtavat ympäristöhaitat lähialueen vesistölle, kun kaislikkoalueen humuskerros leviää veden virtauksen ja tuulen mukana. Ympäristöhaitat eivät rajoitu ainoastaan maanpäälliseen luontoon ja lähialueen vesistöä käyttäviin ihmisiin vaan myös kaloihin ja muihin vesieläimiin.

Heimarin ranta-asemakaavassa mainitaan, että ”rannan kaislikko säilytetään kelluvien rakennusten ympärillä niin maisema-, ja ympäristötekijänä, kuin myös villa-asiakkaille yksityisyyttä ja kokemuksellisuutta luovana elementtinä”. Ensinnäkin katsomme pohjoispuolisten kelluvien tai paaluille rakennettavien huviloiden loukkaavan vieressä sijaitsevan kiinteistömme yksityisyyttä. Toisaalta rakennusten paikka rantakaavassa on niin matalaa aluetta, että ymmärtääksemme siinä huvilat eivät kelluisi ilman huomattavia ruoppaustöitä. Se puolestaan olisi ristiriidassa kaavassa mainitun ”kaislikon

säilyttämisen” kanssa. Vastaavasti myös paaluille rakentaminen ja yleisellä tasolla kaislikkoalueelle rakentaminen kaiken kaikkiaan aiheuttaisi suuria muutoksia kaislikolle. Edellä mainittujen kohtien lisäksi tulevaisuuden pelkonamme on, että kaislikkoalueen ympäriltä alettaisiin myöhemmin ruoppaamaan tai muulla tavoin lisäämään avointa vesialuetta, joka poistaisi jäljelle jääneen vähäisenkin näkösuojan oman mökkialueemme ja loma-asuntojen välistä.

Aktiivisina kalastuksen harrastajina olemme myös huolissamme veden päälle rakentamisen vaikutuksesta alueen moninaiseen kalakantaan. Ymmärtääksemme paikalliselta kalaosuuskunnalta ei ole ranta-asemakaavan osalta kysytty mielipidettä, joka olisi tärkeä saada varsinkin veden päälle ja lähelle rantaa sijoittuvaa rakentamista koskien.

Rakentaminen lähelle rantaa puhumattakaan rakentamisesta veden päälle ei ole lain eikä yleiskaavan mukaan sallittua. Heimarin ranta-asemakaavan mukaan rantaan tai veden päälle rakennettaisiin toistakymmentä loma-asuntoa sekä massiivinen rantaravintola. Tässä tapauksessa rakentamisen haitta-vaikutukset eivät rajoittuisi ainoastaan huviloiden visuaaliseen näkymiseen järveltä päin vaan ne aiheuttaisivat myös merkittäviä ympäristö- ja luontoarvohaittoja sekä rakennusvaiheessa että myöhemmin.

Kelluvat tai paaluttaen veden päälle rakennettavat huvilat ja muut rannan lähelle tehdyt rakennukset näkyvät ja niissä asuminen kuuluu hyvin järvelle. Niiden käyttö aiheuttaa merkittävästi enemmän meluhaittoja kuin kauempana rannasta sijaitsevien rakennusten käyttö, koska veden äärellä ja päällä äänet kantautuvat todella kauas. Sen vuoksi veden päälle mahdollisesti rakennettavia asuntoja ei missään tapauksessa pidä sijoittaa lähelle olemassa olevia kesämökkejä ja kiinteistöjä. Jos kelluvia huviloita rakennetaan, niin hiiden sijainti on mielestämme oltava lähellä Villa Auralaa.

Yhteenvedona ja edellä mainittuihin asioihin viitaten vastustamme Heimarin ranta-asemakaavan osalta seuraavia asioita:

1. Kelluvien tai veden päälle paalutettavien loma-asuntokäyttöön tarkoitettujen huviloiden tai muiden rakennusten rakentamista lähelle kiinteistömme rajaa ja koko kaava-alueessa mainitun maisemallisesti arvokkaan peltoalueen ranta-alueelle, joka ulottuu kiinteistömme rajalta Heimarin nykyiselle rantasaunalle.

Jos veden päälle ja ranta-alueelle rakennetaan, niin rakennukset on mielestämme sijoitettava Heimarin nykyisen saunan ja Villa Auralan väliselle alueelle, johon toinen kelluvien huviloiden kokonaisuus oli asemakaavassa sijoitettu.

2. Kiinteistöllemme johtavan peltoalueen reunaa pitkin kulkevan yksityistien käyttöä Heimarin lomaasukkaiden liikkumisväylänä.

3. Pysäköintialueen rakentamista kiinteistömme rajan välittömään läheisyyteen.

Vastine:

1. Siirretään kelluvien villojen rakentamisalaa noin 20 m etelään, jolloin lähimmät villat sijoittuvat noin 100 m päähän Sarviniemen lomarakennuksesta. Em. noin 20 m vyöhyke osoitetaan nykyisellään säilytettäväksi alueeksi. Lisäksi rakentamisalueelle lisätään määräys, joka edellyttää järviruokokasvuston säilyttämistä rakennusten välisellä alueella.

2. Siirretään ajoyhteys keskemälle suunnittelualuetta.

3. Poistetaan pysäköintialue.

Mielipide 2

Uudessa kaavaehdotuksessa on matkailua palvelevien rakennusten alue RM-2 sijoitettu naapurin rajalle. Aiemmassa poikkeamislupahakemuksessa rakennuksia oli 8 ja ne olivat lähimmillään 5 metriä rajasta. Uudessa kaavaluonnoksessa rakennuksia on 21 ja sen lisäksi talous- ja huolto-rakennuksia. Alue on ahtaasti korkealla kalliorinteellä ja näkyvästi esillä suojellussa maisemassa. Kalliorinne aiheuttaa lisäksi kaikuefektin niin että tavallinen puhekin kaikuu laajalti ympäristöön. Alueen oma elintila on riittämätön ja rakennusmassa niin suuri, että se tulee aiheuttamaan tuhoavan kulutuksen naapurin puolelle, jossa harjoitetaan metsätaloutta.

Hotellille kulkeva autoliikenne on kaavassa ohjattu Laitialantien kautta. Se on kapea, mutkainen ja mäkinen kylätie, jonka reunassa on asutusta ja peltoja. Sitä käyttävät paitsi asukkaat myös pelloilla käyvät maatalouskoneet. Tie kulkee pitkälti naapurin alueen läpi. Kaavaan merkitty rakennuskanta on niin suuri, että se tulee aiheuttamaan jatkuvan liikennevirran lisäksi kohtuuttoman melu- ja pölyhaitan sekä vaaratilanteita.

Maisemallisesti arvokkaan peltoaukean keskelle on suunniteltu parkkipaikka ja peltoaukean jatkeeksi rantaan kelluvia villoja. Nämä eivät kuulu suojeltuun maisemaan.

Kaavas suunnitelmassa hämmästyttää se, että häiritsevät tekijät ohjataan naapureiden puolelle, mutta omaa aluetta pidetään koskemattomana. Suuri rakennusmassa on suunniteltu aivan rajalle ja kulku hotellille naapurin maiden läpi kulkevalle tielle, vaikka käytettävissä olisi omalla kulkeva lyhempi ja suurempi tie.

Muutosehdotukset

1. Kulku hotellialueelle ohjataan Laitialantielta suurempaa ja lyhyempää reittiä pitkin Sarvenrannantietä, joka kulkee hotellin omilla mailla
2. Matkailua palvelevien rakennusten alue M-2 Siirretään Häntämäen toiselle puolelle, jossa on runsaasti tyhjää tilaa ja joka on lähellä Sarvenrannantietä.
3. Parkkialue poistetaan suojellulta peltomaisema-alueelta.
4. Kelluvat villat poistetaan peltomaiseman jatkeesta rannalta.

Kaavoittaja on osoittanut alueen kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittäväksi. Käsitämme sen tarkoittavan myös kulttuuriympäristöön kuuluvan rauhan säilyttämistä. Nykyinen kaavasunnitelma tulee tuhoamaan rauhan alueelta. Toivomme, että kaavoittajalla on velvollisuus paitsi suojella kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja myös asukkaiden rauhaa ja elintilaa.

Sukumme on lähes sata vuotta pitänyt yllä kulttuurihistoriallista miljöötä ja maisema-aluetta, pyrkinyt pitämään sen rauhallisena ja maksanut siitä veroa. Olisi surullista, jos se nyt tuhoutuisi markkinavoimien toimesta.

Vastine:

1. Sarvenrannantien tai Laitialantien kautta matka hotellille on likimain yhtä pitkä. Jatkossa tullaan käyttämään molempia reittejä. Laitialantien käyttäminen on perusteltua, koska tie johtaa hotellin nykyiselle parkkipaikalle ja palveluiden läheisyyteen. Uuden tien rakentaminen hotellin omia maita

pitkin ei ole tarkoituksenmukaista eikä ekologista. Jouduttaisiin rakentamaan noin 600 m uutta tietä Häntämäen yli. Rakentamien vaatisi pengerryksiä ja leikkauksia, millä olisi merkittävät haitalliset vaikutuksen maisema-arvoihin.

2. Rakentamisen on keskitetty olevan hotellin läheisyyteen sekä ilmansuunnallisesti lämpimämpään, pääsääntöisesti etelään ja järvelle länteen viettäviin ilmansuuntiin. Sarvenrannantien suunnalla rakentamien tulisi kauemmaksi palveluista, eikä majoitusrakennuksilla olisi yhteyttä vesistöön. Muis-tutuksen perusteella rakennusalueita ei tule siirtää.

3. Poistetaan suunnittelun pohjoisosan parkkialue. Parkkialueen eivät oleellisesti muuta avointa peltoaluetta, koska niille ei tule rakennuksia. Ne sijoittuvat myös peltoalueiden reunoille, mikä myös pienentää niiden maisemaa muuttavaa vaikutusta. Alueet pysyvät edelleen avoimina, mutta viljelytoiminta ei enää voi jatkua koko alueella.

Mielipide 3

Alla huomioita/mielipiteitä Heimarin ranta-asemakaavaan:

- Karttaan merkatun katkoviivan ulkopuolelle merkatut mökkikylät Sarvenrannantien varteen eivät kuulu nyt käsiteltävänä olevaan kaavaan, tämän on vahvistanut myös Minna Frosti
- Sarvenrannantie tulee säilyttää "huoltotienä" Heimariin kapeutensa takia
- Sarvenrannantien laidan peltoalueet ovat maisemallisesti arvokkaita peltoalueita eikä näin ollen niihin suunniteltuja parkkipaikkoja voi hyväksyä
- "kelluviin villoihin" Kirvesniemen portin viereisen tien sijaan voidaan tie johtaa nykyisen saunan luota, josta on lyhin matka ja tie on jo osittain valmis
- "Kelluvat villat" tulisi sijoittaa keskelle ranta-aluetta eikä Kirvesniemen portin viereen, tuottavat näin naapureille mahdollisimman vähän häiriötä, veden päällä ääni kantaa pitkälle.

Vastine: Sarvenrannantien liikenne ei tule lisääntymään niin paljon, että tiealuetta tarvitsee laajentaa. Hotellin osalta se tulee säilymään huoltotienä, mutta mahdollisille kelluville asunnoille kulku on tarkoitus johtaa sitä kautta.

Poistetaan pohjoisosan pysäköintialue ja osoitetaan ajoyhteys keskemälle suunnittelualuetta.

Kelluvien villojen rakennusaluetta siirretään noin 20 m etelään, jolloin etäisyys viereiseen lamarakennuspaikkaan pitenee.

Mielipide 4

Mielipiteen esittäminen Heimarín ranta-asemakaavan osalta

Vaatimukset:

1. Ensisijaisesti katson, että ranta-asemakaavan laatiminen alueella ei ole tarpeen, ja
2. toissijaisesti vaadin, että
 - A. lähivirkistysalueilta VL-1 ja VL-2 ja niiden läheisyydestä poistetaan osat w-ra ja p,
 - B. lähivirkistysalueelle VL-3 ei saa rakentaa majoitusrakennusta tai saunaa, ja että
 - C. korttelialueelle RM-1 suunniteltu lisärakentaminen sopeutetaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävään alueeseen (Puuskansaari-Laitiala).

Perustelut

1.

Mitään tarvetta ranta-asemakaavan laatimiselle alueella ei ole.

Alueella on voimassa oikeusvaikutteisesti vahvistettu Ristiinan kirkonkylän seudun kyläalueiden yleiskaava, joka on tullut voimaan vasta viime vuonna (KH 10.5.2021). Yleiskaavan mukaan RM-1 alueelle voidaan sijoittaa matkailua ja siihen liittyvää toimintaa varten tarpeellisia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita. Näkemykseni mukaan yleiskaava ja siinä osoitettu rakennusoikeus (6000 m²) vastaa hyvin niitä tarpeita, joita alueella on maankäytön suunnittelun osalta.

Heimarín ranta-asemakaavalla mahdollistetaan yhdelle kiinteistönomistajalle rakennusoikeuden lisäämistä nykyiseen yleiskaavaan verrattuna erityisesti rantarakentamisen osalta ja se loukkaisi muiden alueella olevien kiinteistön omistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta.

2.

A. Ehdotetun ranta-asemakaavan koko ranta-alue sisältyy maakunnallisesti merkittävään Puuskansaari-Laitiala maisema-alueeseen. Ranta-alueeseen liittyvät peltomaisemat muodostavat yhdessä Puuskansaaren kanssa tyypillisen Saimaan reittivesien ranta-alueen. Kaavaehdotuksessa esitetyt kelluvat tai paalujen päälle sijoitettavat loma-asunnot rikkoisivat räikeästi olemassa olevaa maisemaa. Peltoalueelle sijoitetut pysäköintipaikat (VL-1 ja VL-2) näkyisivät myös kauas laivareitille asti rikkoen perinteisen maalaismaiseman.

Suunnittelualan lähiympäristön käyttö on nykyisin rauhallista loma-asuntokäyttöä ja vakituista haja-asutusta. Kaavaehdotuksen mahdollistava rannan tiivis lisärakentaminen toisi tieliikenteen ja vesiliikenteen osalta rauhattomuutta ja alueella liikkuvien henkilöiden määrä tulisi entisestään kasvamaan, joita vastustan.

B. Lähivirkistysalue VL-3 muodostuu hyvin kapeasta Katossaaresta, joka on leveimmältä kohdaltaan vain 25 m leveä. Tämä alue on ehdotetussa ranta-asemakaavassa lähinnä laivareittiä ja siksi erityisen hyvin näkyvä alue Puuskansaari-Laitila maisema-alueella. En näe mitään maisemallisesti kestäviä perusteluja rakentaa näin kapeaan saareen majoitus- tai saunarakennuksia.

C. Vaikka RM-1 alue sijoittautuu vain rannan osalta Puuskansaari-Laitila maisema-alueeseen, niin myös nykyisen hotellin päärakennus erottuu selvästi laivareitille. Ehdotetussa suunnitelmassa uutta rakentamista esitetään toteutettavan vanhaa kunnioittaen. Esitetty suunnitelma hotellin päärakennuksen osalta näyttäytyy kuitenkin siltä kuin tasakattoisen rakennuksen päälle on nostettu 20-30 kpl kontteja. Tässä on vaikea nähdä vanhaa rakennuskantaa kunnioittava ratkaisu. Maanomistajan taustayhtiössä on teräskennorakentamiseen liittyvää erityisosaamista. Teräskennoratkaisut ovat kuitenkin yleensä hyvin modulaarisia ja muotokieleltään köyhiä. Sen sijaan rantaravintolan osalta on nähtävissä huippumodernia arkkitehtuuria, joka kuitenkin sopii paremmin urbaaniin ympäristöön kuin perinteiseen maalaismaisemaan. Ranta-asemakaavassa tulisi määrätä nykyistä yksityiskohtaisemmin, miten järvelle näkyvän uudisrakentamisen pitää sopeutua nykyiseen rakennuskantaan ja maisema-alueeseen.

Vastine:

1. *Alueella on voimassa Ristiinan kyläalueiden yleiskaava, jossa alue on osoitettu matkailupalveluiden alueeksi ja sille rakennusoikeutta 6000 k-m². Yleiskaavassa on myös tutkittu laajemman alueen rakennusoikeudet ja maaomistajien yhdenvertainen kohtelu. Yleiskaavassa rakentamista ei ole tarkemmin ohjattu. Jotta alueelle olisi mahdollista kehittää yleiskaavan mukaista matkailutoimintaa, alueelle on laadittava ranta-asemakaava, jolla lisärakentamista ohjataan tarkemmin.*

2. *A. Kelluvien villojen rakentaminen keskitetään suunnittelualueen pohjoisosaan kuitenkin siten, että rakentamista siirretään noin 20 m etelään luonnoksen mukaisesta rakentamisesta.*

Suunnittelualueen eteläosan p-alueetta siirretään hiukan lähemmäksi rantaa, jolloin se sijoittuu yleiskaavan M-alueelle ja yleiskaavan maisemaloisesta arvokaan alueen ulkopuolelle.

B. Kotossaareen ei esitetä muuta rakentamista kuin virkistystoimintaa ja retkeilyä palvelevaa nuotiopaikkaa ja katosta, jollaiset saarella jo on tällä hetkellä.

C. Kaavamääräyksiä tarkennetaan siltä osin, että tulevan rakentamisen tulee sopeutua alueen kulttuuriympäristöön ja maisemaan.

Mielipide 5

Kotimaamme kulttuuriympäristöjä ja erityisesti Saimaan rantojen kauneutta arvostava satunnainen matkailija. En omista kiinteistöä suunnittelualueelta, enkä uskalla sellaista edes harkita rantakaava

- Suunnitelmalle ei taida löytyä montaa vertailukohtaa Suomesta? Talakset ja laiturit ovat osa Suomen vesistöjen - myös Saimaan - rantamaisemaa, muuta vedenpäälle rakentamista on totuttu näkemään Malediiveille, Bahamalle... Onko tällaisen kokeilun sijoittaminen ”kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävälle alueelle” perusteltua? Muulla kuin kaavoitusta hakevien alueiden omistajien voitontavoittelulla.
- Aivan rantaan tai veden päälle tullaan suunnitelman mukaan rakentamaan yhteensä noin 894 k-m². Kyse on massiivisesta ranta- ja vesistö rakentamisesta! Rantaan ja vesistön päälle tulee sijoittamaan lähes 15 % lupaa hakevien kiinteistöjen kokonaisrakennusoikeudesta (6434 k-m²). Lisäksi osa paikoitusalueista on suunniteltu erittäin lähelle ranta-alueita. Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 31,2 hehtaaria, vesistö alue 7,2 hehtaaria. Useimmissa kunnissa rantarakentamiselle on määritelty maksimi rakennusoikeusmäärä, joka ei ole riippuvainen kaavaa hakevan alueen kokonaispinta-alasta. Suunnitelmassa esitetyt tehokkuusluvut vääristävät kokonaiskuvaa olennaisesti.
- Suunnitelma poikkeaa Mikkelin rantarakentamista, myös saarirakentamista koskevista rakennusjärjestyksistä lähes kaikessa:
 1. Rakennusten etäisyys keskimääräisestä rantaviivasta
 2. Rakennusten lukumäärä ranta-alueella
 3. Rantaan osoitetun rakennusoikeuden määrä
 4. Saareen rakentamista koskeva ohjeistus

Mikkelin kaupungin kaavoitusta säätelevästä ohjeistuksessa saattaa olla eri säännöt liiketoimintaa harjoittaville ja yksityisille kiinteistöjen omistajille. Mutta... suora lainaus Mikkelin rantarakentamisen ohjeistuksesta:

”Rakennusoikeuden määrittäminen

Keskeinen tavoite rantarakennusoikeuden määrittämisessä on maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Rantarakentamisoikeus on riippuvainen rannan laadusta, muodosta ja ranta-alueen edessä olevasta vapaasta vesistönäkymästä.”

Onko alueen muilla kiinteistöjen omistajilla jatkossa mahdollisuus toteuttaa vastaavia vedenpäällisiä rakennelmia ja käyttää mahdollista käyttämätöntä rakennusoikeuttaan ranta-alueidensa täyttämiseen rakennuksilla?

Minkäläisen esimerkkitaapauksen suunniteltu rantakaava antaa muille Saimaan rannoilla toimintaansa harjoittaville matkailualan yrityksille?

- Suunnitelman mukaan veden päälle tullaan rakentamaan kaksi (2) kappaletta laiturilla yhdistettyjä kuuden rakennuksen ryppäitä, joiden pinta-ala on yhteensä 400 k-m². Nämä rakennuspaketit (yhteensä 12 rakennusta) on tarkoitus sijoittaa lähimmäksi jo olemassa olevia kiinteistöjä ja niiden rakennuskantaa. Tämä on varmasti kaavaa hakeville maanomistajille parasta sekä ranta-alueen käytettävyyden että yhtenäisten, rakentamattomien rantamaa-alueiden maksimoinnin

kannalta. Mikä on kyseisen sijoittelun vaikutus nykyisille naapurikiinteistöille ja muille lähialueiden kiinteistön omistajille? Suunnitelmassa ei mainita, kuinka Katossaareen suunnitelluille kahdelle 17 k-m2 villalle tullaan järjestämään kulkuyhteys. Yhteysvene? Lossi? Laituri? Silta?

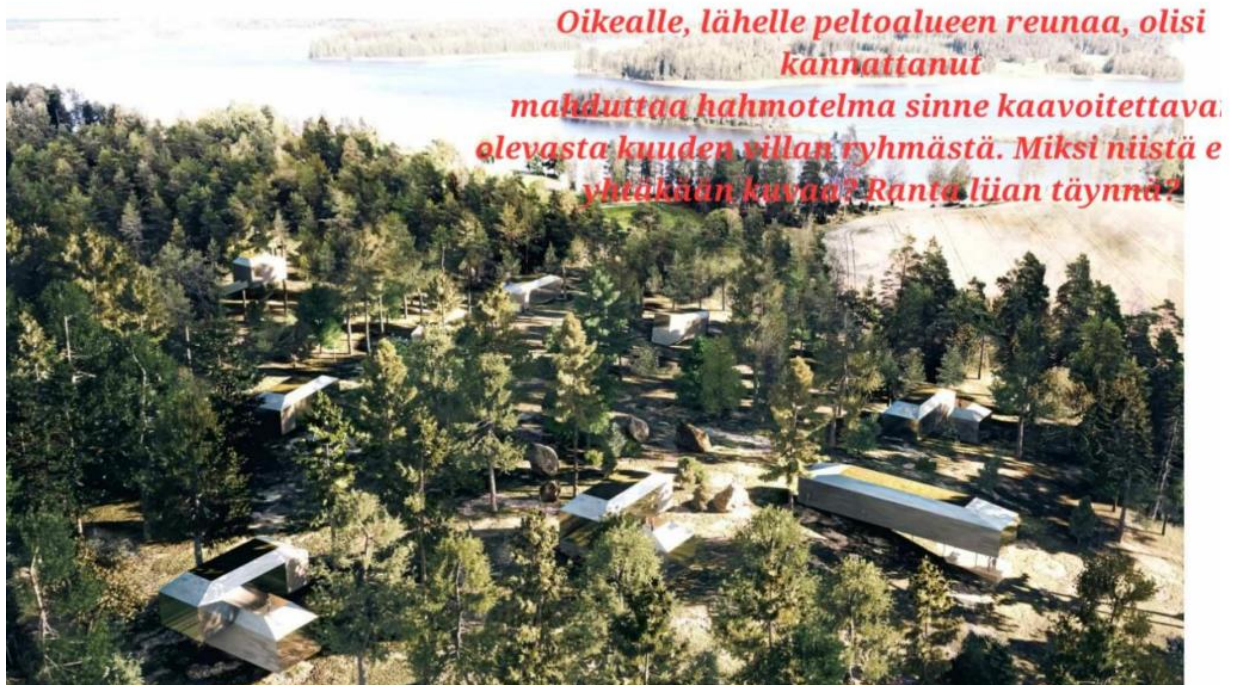
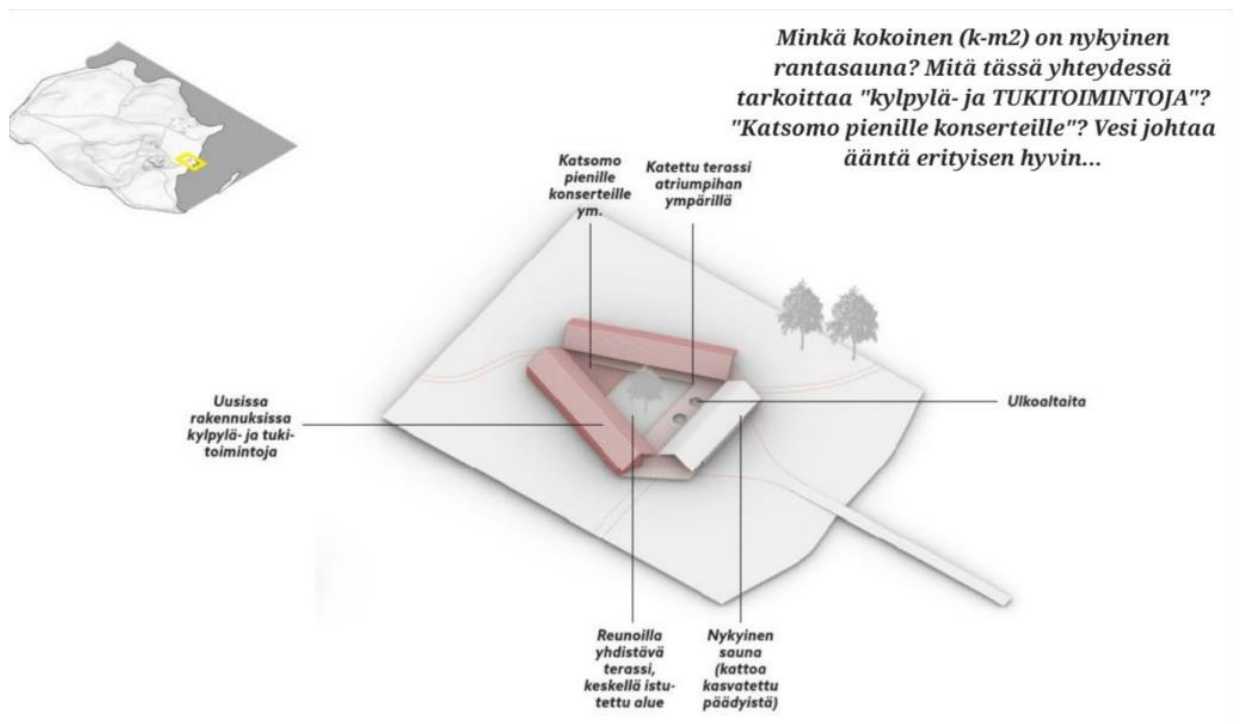
- 200 kerrosneliön ravintola esitetään suunnitelmassa rakennettavaksi osittain veden päälle, ilmeisesti, jotta vierasveneillä voi kiinnittyä suoraan ravintolan uloimpaan, vedenpäälliseen laiturimaiseen osaan. Rakennus näyttää avaruusolentojen kulkuvälineeltä ja on vaikea ymmärtää, kuinka se sopeutuisi tai maastoutuisi ”kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävälle alueelle”, vaikka ravintolaan valittaisiin ”rantarakentamiseen sopivat julkisivumateriaalit sekä biofilia.” Kerrosneliöihin ei taideta laskea rakennusta rannan puolelta ympäröivää laiturialuetta, joka kuvitetuista hahmoista päätellen on vähintään kuusi metriä leveä ravintolan jatke alue.
- Nykyinen rantasauna on tarkoitus kasvattaa 200 kerrosneliöiseksi, kylpylämäiseksi kokonaisuudeksi. Nimensä mukaisesti rantasauna sijaitsee rannassa ja sen kasvattaminen täyttää ranta-alueen 200 k-m2 verran. Kuinka pitkä kaava-alueen rantaviiva on mantereen puolella? Tämä olennainen tieto puuttuu aineistosta, koska tämänhetkisillä tiedoilla ei ole mahdollista muodostaa käsitystä siitä, kuinka paljon/vähän alueelle jää rakentamattomia ranta-alueita.
- St. Michel Resort Oy esittää suunnitelmissaan tukeutuvansa alueella jo olemassa oleviin tiealueisiin, joita suunnitelman mukaan joudutaan muokkaamaan jonkin verran. Ovatko kyseiset tiet osin tai kokonaisuudessaan kaavaa hakevien kiinteistöjen alueilla? Onko kyseessä vain ilmoitusasia? Mikä on tietöiden vaikutus alueella jo lomailevien/asuvien tienkäyttömahdollisuuksiin, kuinka tulevat tietyöt vaikuttavat heidän liikkumiseen alueelle ja sieltä pois? Omistaako ST. Michel Resort Oy kaikki kaavaa hakevat kiinteistöt?
- Paikoitusalueet - laskelmieni mukaan yhteensä kuusi (6) kappaletta, on suurelta osin hajasijoitettu alueen ulkoreunoille naapurikiinteistöjen rajoille, myös lähelle ranta-alueita (ellei jopa ranta-alueille). Yksi paikoitusalueista sijaitsee noin 40 metrin päässä suojellusta rakennuksesta. Nykyiset kiinteistöjen omistajat eivät ole odottaneet majoitus- ja ravintolatoiminnan ulottuvan omien kiinteistöjensä reunoille paikoitusalueina metsä- tai peltomaisemien sijaan. Suunnitelmalla on suora vaikutus naapurikiinteistöjen arvoon. Golfauto-kuljetukset mainitaan materiaalissa, mutta niiden reitit eivät näyttäisi palvelevan veden päälle rakennettaviin villoihin majoittuvia.
- Mitä hakija/hakijat tarkoittavat kirjatessaan: ”Tavoitteena on kehittää alueesta matkailullisesti vetovoimainen matkailukeskus, muodostaa alueelle uusi identiteetti rakentamalla alueelle uutta majoitusrakentamista VANHAA KUNNIOITTAMALLA sekä tutkia osin vedenpäällisen / kelluvan rakentamisen mahdollisuuksia.”
- ”Suunnittelualan maankäyttö on ollut matkailu jo vuosikymmeniä, joten siihen ei ole tehty oleellisia muutoksia. Alueen palvelut tulevat parantumaan ja monipuolistumaan, mikä parantaa ihmisten viihtyvyyttä. Toisaalta on mahdollista, että lisääntyvä kävijämäärä myös aiheuttaa häiriötä lähialueen asukkaille ja lomalaisille.” Mahdollisia tulevia meluhaittoja ei suunnitelmassa ole kartoitettu lainkaan. Toivottavasti niitä on tarkoitus kartoittaa ennen suunnitelman etenemistä! Nykyinen ei ranta-alueella sijaitseva majoitus- ja ravintolatoiminta on aiheuttanut vähäistä ja keskeisissä olevaa haittaa alueella aikaansa viettäville. Veden päälle sijoitettavista 12 huvilasta

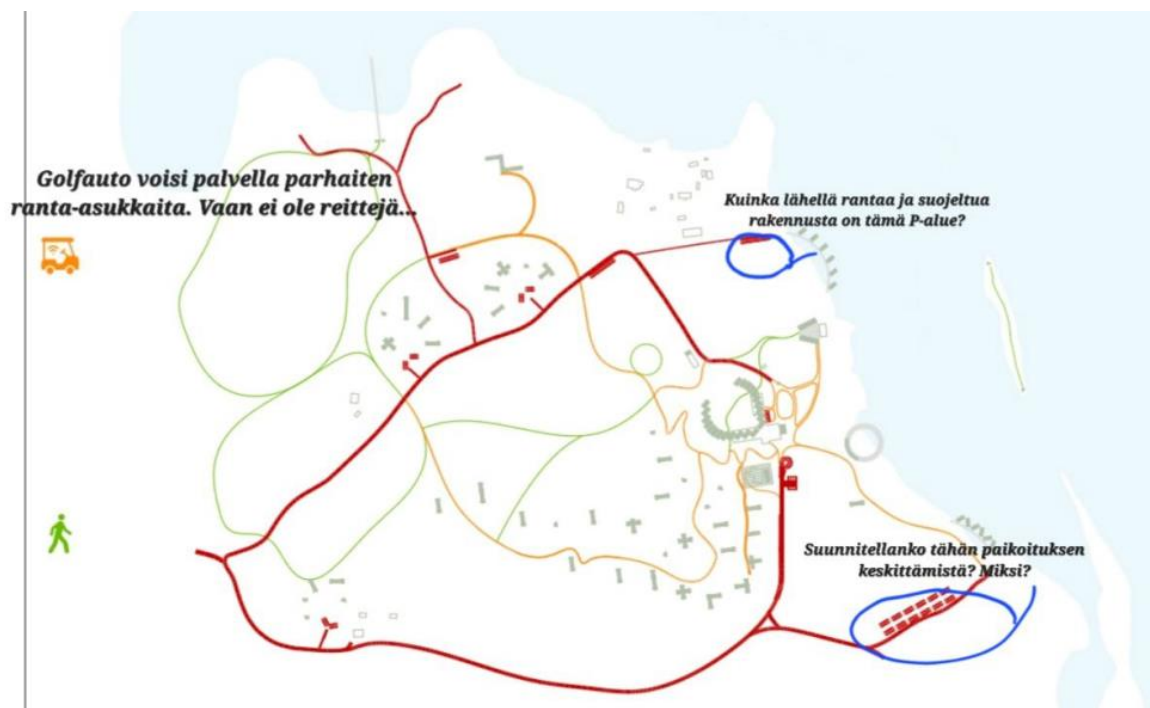
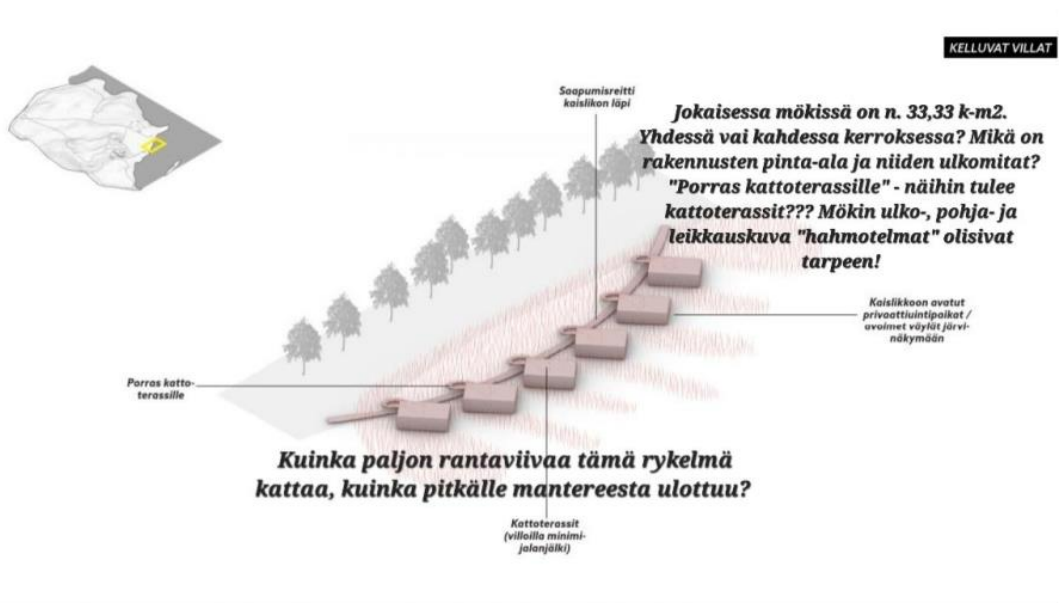
(jotka lisäksi on sijoitettu lähimmäksi jo olemassa olevia kiinteistöjä) ja kahdesta saarihuvilasta äänet kantautuvat veden pintaa pitkin pitkälle. Osin veden päälle sijoittuva ravintola ja pienimuotoisia konsertteja järjestävä rantasaunarakennus tuottavat toimiessaan ääntä. Aiheesta on varmasti olemassa tutkimuksia, mutta paremman puutteessa linkki, jossa asiaa käsitellään: <https://kipparilehti.fi/salaisuudet-leviavat-vesilla-aniaallot-voivat-kantautua-yllattavankin-kauas/>

- Suunnitelman materiaali on koottu täysin alueen omistajatahon näkökulmasta – tarkoitushakuisesti? Niistä on mahdotonta hahmottaa alueen kokonaiskuvaa. Havainnekuva (kuva 26) ei näy kuvan vasemmalle puolelle, veden päälle rakennettavia villoja lainkaan, koska kuvakulma on valittu niemenkärjen edestä. Kyseisistä villoista ei löydy yhtään havainnekuva muustakaan aineistosta. Miksi on valittu tällainen kuvakulma? Oikeaan etureunaan taidokkaasti piirretty kumivene ja siinä seisova henkilö varastavat huomion taustan villoista, joista saatoinkin löytää 4 kappaletta. Miksi on päädytty tällaiseen ratkaisuun? Ratkaisu ei tee mittakaavasta ymmärrettävää, sillä ei ole minkäänlaista informatiivista arvoa. Taustalle jäävän puuston piirtämiseen on keskitytty huolellisemmin kuin tulevan rakennusmassan esittämiseen. Ketä tällainen valinta palvelee? Kenelle tämä on havainnekuva? Rakennukset on kuvattu materiaalissa vain osin, himmeästi ja luonnoksen omaisesti.
- Materiaalin tiedoista poiketen paikallinen kalastusosuuskunta ei ole antanut tukeaan haetulle rantarakentamiselle. He ovat antaneet tukensa hiekkarannan ja laiturin tekoon noin vuosi sitten. Rantarakentamisesta ei tuolloin ole ollut tietoa, joten sille on ollut epätodennäköistä, oikeammin mahdotonta antaa tukeakaan. Tämän asian kaavamuutoksen hakija varmasti mielellään selvittää perusteellisesti.
- ”Hankkeen arviointi tapahtuu kaavoitusprosessin yhteydessä asiantuntijoiden ja osallisten kanssa.” Toivottavasti osallisiksi suunnitteluun pääsevät myös naapurikiinteistöjen omistajat, joille tämän kokoluokan vedenpäälle ja ranta-alueille rakennettavalla majoitus- ja ravitsemistoinnalla kaikkialle levittäytyvine paikoitusalueineen on merkittävä vaikutus!









Mielipide 6

Olemme tutustuneet meille lähetettyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä kaavaluonnokseen selostuksineen. Kerromme mielipiteen suunnitelman viereisen alueen omistajana (Aurala). Aurala on aktiivisesti käytössä liittomme jäsenten virkistys- ja lomapaikkana ja meillä on pitkä historia niin Auralan kuin aiemmin myös Heimarin alueen omistajana ja käyttäjänä. Myös jatkossa meillä on tarkoitus käyttää asiakkaan roolissa Heimarin palveluja jäsenistömme koulutuspaikkana. Auralaan ja sen käyttöön voi tutustua tarkemmin sivuiltamme <https://www.pau.fi/jasenyys/jasenedut/lomatedut/aurala.html>

Yleisesti toteamme Heimarin alueen kehittämisen olevan positiivinen asia eli pääosin meillä ei ole huomautettavaa aineistosta. Ongelmallisena näemme kuitenkin seuraavat asiat ja toivomme, että mielipiteemme otetaan huomioon kaavaprosessissa:

- Eteläpuolen veteen rakennettavat villat olisivat suunnitellussa asemassaan hallitseva näkymä Auralasta pohjoisen suuntaan katsottaessa. Havainnekuvan perusteella ne erottuisivat järveltä päin katsottaessa selkeästi suojellusta Auralan rakennustyylistä. Aurala on paikallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen rakennus, joten tällaista ehdotettua uudisrakentamista ei tulisi osoittaa näin lähelle sitä. Rakennukset sijoittuisivat aivan Auralan rajalle ja haittaisivat Auralan käyttöä, koska Auralan yksityinen ranta sijaitsee aivan suunniteltujen rakennusten välittömässä läheisyydessä.
- Auralan vieressä sijaitsee maisemallisesti arvokas peltoalue, joka maisemallisesti tukee Auralan tyyliä ja se tulee säilyttää viljelyskäytössä avoimena maisematilana eikä sille tule sijoittaa edes osin maisemaa haittaavaa pysäköintialuetta.
- Ja vielä erikseen nostamme esille jo kaava-aineistossakin mainitun asian, että Auralalla on suunnittelun alueen eteläosassa maalämpöputkistoa varten rasitealue, joka tulee ottaa huomioon

Vastine:

Kelluvien villojen rakennussala on poistettu suunnittelualueen eteläreunasta.

Peltoalueelle sijoitettu p-alue palvelee uimarannan käyttäviä ja muita alueella vierailevia. Parkkialueen eivät oleellisesti muuta avointa peltoaluetta, koska niille ei tule rakennuksia. Ne sijoittuvat myös peltoalueiden reunoille, mikä myös pienentä niiden maisemaa muuttavaa vaikutusta. Alueet pysyvät edelleen avoimina, mutta viljelytoiminta ei enää voi jatkua koko alueella. P-aluetta on siirretty lähemmäksi rantaa, jollin se sijoittuu yleiskaavan M-alueelle.

Maalämpöputkiston alueelle ei ole osoitettu sellaista toimintaa, joka vaarantaisi maalämpöputkiston toiminnan. Rasiteoikeutta ei ole tarpeen osoittaa kaavakartalla.

Mielipide 7

Alueen vesialuetta hallinnoivan Mikkelin osakaskunnan puolesta haluamme esittää kaava-suunniteluun eräitä huomioita. Asioita on käsitelty osakaskunnan hoitokunnan kokouksessa 18.3.

Pidämme positiivisena, että Heimarín aluetta kehitetään entistä vetävämmäksi matkailumarkkinoinnin kohteeksi. Haluamme yhteistyötä saadaksemme entistä useammat henkilöt nauttimaan lomailun yhteydessä myös järvikalastuksen tuomista mahdollisuuksista.

Eräät osakaskunnan kiinteistöomistajista ovat kuitenkin olleet huolestuneita laajenevan toiminnan mahdollisista meluhaitoista. Toivomuksemme onkin, voisiko rakentamista keskittää niin, että etäisyydet naapurikiinteistöihin kasvaisivat.

Toivoisimme myös, että Katossaari pysyisi rakentamattomana. Silloin se pysyisi kauniina maisemasuojana rakennuskeskittymään veneväylällä liikkuville veneilijöille. Rakentamaton saari tarjoaisi Heimarín matkailija-asiakkaille erinomaisen vapaonginta ja virvelikalastuskohteen.

Toivomme myös, että osakaskunta voisi tehdä matkailuyrityksen kanssa yhteistyötä kalastusinnostuksen lisäämiseksi lupamyynnin merkeissä. Uskomme myös, että rakennustöiden yhteydessä rakennettava veneiden veteenlaskuluiska toisi alueelle lisää asiakkaita.

Vastine:

Suunnittelualueen eteläosan kelluvat villat on poistettu. Pohjoisosan rakennusaluetta on siirretty noin 20 m etelään, jotta etäisyyttä naapurikiinteistöiden pihapiiriin saadaan lisää. Rakentaminen voi lähimmillään tulla noin 100 m päähän pohjoispuolen lomarakennukseen.

Katossaaren osoitettu vähäinen rakentaminen on poistettu.

Tutkitaan mahdollisuutta veneluiskan sijoittamisesta alueelle. Järkevin ja toimivin ratkaisu olisi sijoittaa se lähelle suunnittelualueen etelärajaa.

FCG Finnish Consulting Group Oy



Timo Leskinen, DI

Ranta-asemakaavaa koskee tiloja 491-533-2-59, 2-36 ja 2-19 sekä vesialuetta.

Ranta-asemakaavalla muodostuvat kortteli 1, vesi-, lähivirkistys- sekä katualueet.

ma
Maisonmalisesti arvokas alue. Alueen käytön ja rakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot. Rakennettaessa on huomioitava, että uudisrakentaminen sopeutuu maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöihin ja niiden muodostamaan kokonaisuuteen ja edesauttaa alueen ominaislaadun säilyttämistä. Ympäristöön merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä on pyydyttävä lausunto museoviranomaiselta. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida rakennusten värityksen sopeutuminen rantamaisemaan.

w-1
Alueen osa, jolle saa sijoittaa laitureita ja muita veneliä palvelevia rakenteita.

w-ra
Alueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia tai paalujen päälle sijoitettavia loma-asuntoja. Rantaviivan pengertäminen on sallittua. Asuntojen lukumäärä saa olla korkeintaan 6 kpl. Alueen järviuokokasvustoa tulee säästää suojavyöhykkeeksi loma-asuntojen väliin ja alueen reunoilta.

Is
Säilytettävä alueen osa.

Katu
Katu.

ajo
Ohjeellinen ajoyhteys.

p
Ohjeellinen pysäköimispaikka.

IV
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

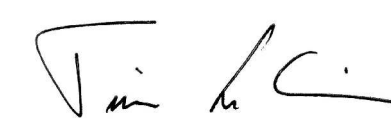
YLEISMÄÄRÄYKSET:

Hulevedet tulee imeyttää maaperään riittävän etäällä rantaviivasta. Tarvittaessa laajojen läpäsäätämättömien alueiden hulevesiä tulee viivästyttää ennen imeyttämistä maaperään.

Rakennukset on liitettävä keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon. Maanomistaja vastaa alueensa sisäisen kunnallistekniikan suunnittelusta ja rakentamisesta sekä käyttö- ja hoitokustannuksista. Kaavan toteuttamisvastuu kadun ja alueen osalta on maanomistajalla tai -haltijalla.

Tiestö ja rakennukset tulee sijoittaa ja rakentaa siten, että huomioidaan maastonmuodot ja vältetään tarpeettomia leikkauksia ja pengerryksiä.

Kuopiossa 11. elokuuta 2022



Timo Leskinen
DI

Mikkelin kaupunginvaltuusto on kokouksessaan ___/202___ §:n kohdalla hyväksynyt tämän asemakaavan.

Mikkelissä ___/202___

MIKKELIN KAUPUNKI HEIMARIN RANTA-ASEMAKAAVA	Nähtävillä 8.2.2022 – 11.3.2022 (luonnos) (ehdotus)
Valtuusto	Suunnittelualue, työnnumero ja piirustuksen numero 1:2000
FCG	YKS 585094-P43718 901
FCG Finnish Consulting Group Oy Microkatu 1, PL 1199, 70211 Kuopio Puh. 010404990 www.fcg.fi	Tiedosto Q:\kuo\P437\P43718_Mikkeli_Heimarin_rantaasemakaava_C_suunnittelu\C2_tyokuvat TIEDOSTO Heimari_AK_GK27_3.dwg
Päiväys 11.8.2022 Pääsuunn. Timo Leskinen Hyv.	Suunn./Piirt. Lilian Savolainen/LSa Tarkastaja Yhteyshenkilö Timo Leskinen
	A S

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

VL-1

Lähivirkistysalue.
Alueelle saa sijoittaa urheilutoimintaa palvelevia kenttiä ja rakenteita. Peltoalue tulee säilyttää avoimena ja ensisijaisesti viljeltynä.

VL-2

Lähivirkistysalue.
Peltoalue tulee säilyttää avoimena.

VL-3

Lähivirkistysalue.
Alueelle saa sijoittaa nuotiopaikan ja sitä palvelevan laavun.

VL-4

Lähivirkistysalue.
Alueelle saa sijoittaa ulkoilureittejä sekä näköalatornin ja siihen liittyviä rakenteita.

RM-1

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa matkailua, ravintolatoimintaa, kokoustoimintaa ja majoitusta palvelevia rakennuksia ja rakenteita sekä näihin liittyviä talousrakennuksia. Ranta-alueen rakennusten on suositeltavaa olla materiaalliltaan ja väritykseltään yhteneväisiä.

RM-2

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa matkailua palvelevia yksittäisiä tai kytkettyjä majoitusrakennuksia yhteensä korkeintaan 21 kpl ja niitä palvelevia talous- ja huoltorakennuksia sekä rakenteita. Rakennuksen tulee sijoittaa siten, että vältetään tarpeetonta maanpinnan muokkausta. Rakentamisen ulkopuoliset alueet tulee säilyttää luonteeltaan luonnontilaisena ja peitteellisinä. Aluetta ei saa lohkoa erillisiksi rakennuspaikoiksi.

W

Vesialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

1 Korttelin numero.

2 Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

LAITIALANTIE Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1900 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

(60) Osa-alueelle sallittu rakennusoikeuden osuus kerrosalaneliömetreinä rakennuspaikalle määrätystä kokonaisrakennusoikeudesta.

II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

rs

Alueen osa, jolle saa sijoittaa rantasaunan sekä sitä tukevia toimintoja sekä rakenteita.

n

Alueen osa, jolle saa sijoittaa näköalatornin ja sitä palvelevia rakenteita.

ra

Alueen osa, jolle saa sijoittaa ravintolan.

rm

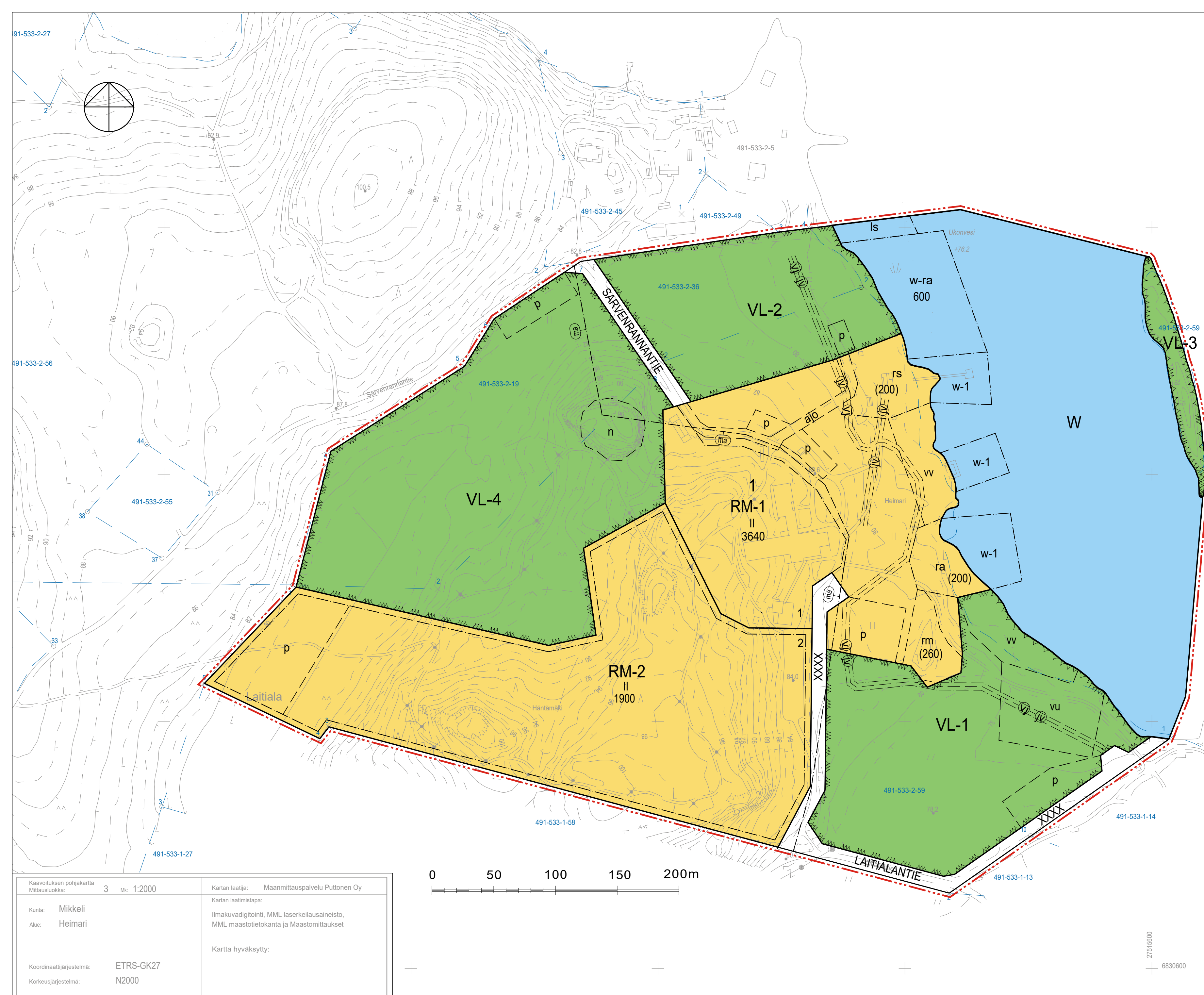
Alueen osa, jolle saa sijoittaa matkailutoimintaa palvelevan majoitustilan.

vu

Alueen osa, jolle saa sijoittaa pelikenttiä ja niitä palvelevia rakenteita.

w

Alueen osa, jolle voi sijoittaa uimarantaa palvelevia rakennuksia ja rakenteita.



Kaavoituksen pohjakartta Mittausluokka: 3 Mk: 1:2000	Kartan laatija: Maanmittauspalvelu Puttonen Oy Kartan laatimistapa: Ilmakuvadigitointi, MML laserkeilausaineisto, MML maastotietokanta ja Maastonmittaukset
Kunta: Mikkeli Alue: Heimari	Kartta hyväksytty:
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK27 Korkeusjärjestelmä: N2000	



27519600
6830600